PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

GRØNFJELLET 49

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Kart

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Grønfjellet 49, 5955 LINDÅS
ALVER kommune
gnr. 108, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-1978 **Eiendomsverdi ref nr:** LY8928

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

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.

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

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligen fremstår med normal standard sett opp mot byggeår, men med flere bygningsdeler som har behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Boligen er brukbar slik den står, men kjøper må forvente vedlikehold, ferdigstillelse og enkelte større oppgraderinger.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.
Det mangler snøfangere på taket.
1 takhette i sink.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
- Vinduer med 2 lags glass i fabrikklakkerte trekarmer fra 2008, 2013, og 2014.
- Vinduer med 2 lags glass i fabrikklakkerte trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag.
- Vinduer med isolerglass i plastbelagte aluminiumskarmer.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
- Bygningen har teak hovedytterdør.
- Terrassedør med 2 og 3 lags glass i fabrikkmalte trekarmer, utvendige aluminiumbeslag.
- Terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass fra 2023.
- Bygningen har fabrikkmalt sideytterdør.
- Leddport i aluminium med portåpner.

Terrasser:
- Terrasseplatting utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til 32 m².

- Terrasse rundt boligen i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til ca 95 m².

Trapper:
Utvendige trapper som er støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater 2.etasje:
Gulv av parkett og laminat.
Veggene har trepanel, panelplater og malte flater.
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

Innvendige overflater 1.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har trepanel, panelplater og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Rom under terreng, fuktmåling:
Gulvet er av betong og har laminat.
Veggene har betong/mur og plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp:
Malt trapp av furu.

Innvendige dører:
Fabrikkmalte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på vaskerom er:
- Gulv av betong.
- Vegger har plater.
- Tak/himling har himlingplater.

Vaskerommet er under rehabilitering.

Fuktmåling:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger har baderomsplater/tapet
Tak/himling har himlingsplater.

Utstyrt med:
- toalett
- dusjgarnityr
- servant
- skap med speil
- stråleovn
- naturlig ventilering
- støpejernsluk

Fuktmåling:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på badet er:
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- veggmontert toalett
- dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktmåling:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det var ingen utslag på fuktmåleren på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate.
Integrert utstyr:
- oppvaskmaskin
- mikro
- dampovn
- platetopp
- stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Pipe/Ildsted:
Boligen har dobbel elementpipe og vedovn.

VVS-installasjoner:
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
Det er byggegrunn av fjell.
Opprinnelig utvendig drenering med selvdrenerende masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt som ligger i skrånet terreng.

Vann/avløp:
Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1973.

Oljetank:
Det er oljetank i glassfiber.

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

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

Innvendig trapp:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

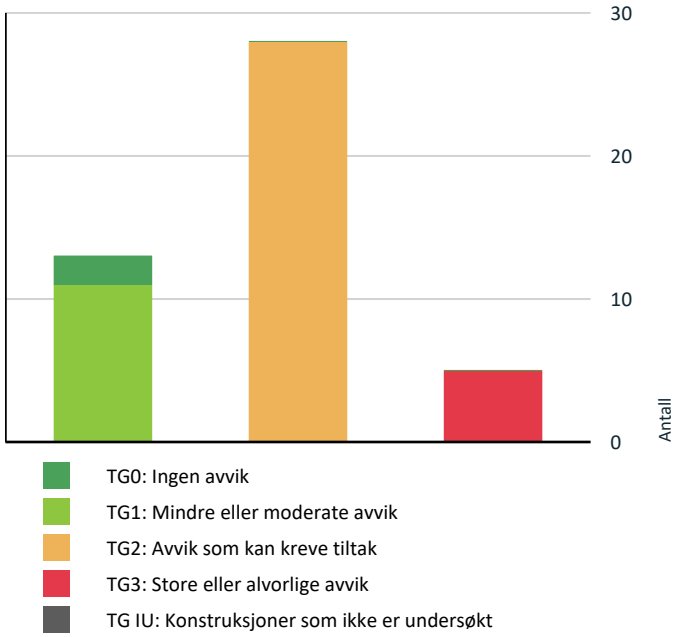
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen. Det er registrert endringer i rominndelingen sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Flere av rommene er ikke tilstrekkelig beskrevet på tegningene, og det har derfor ikke vært mulig å avklare om de utførte endringene er søknadspliktige eller om nødvendige godkjenninger foreligger. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

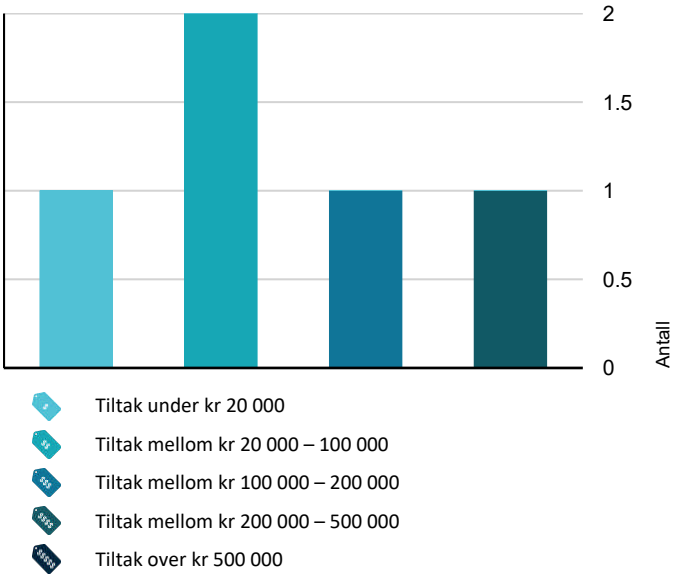
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad (6 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom (8,5 m²) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takhette	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Garasjeport/dør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1.etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad (6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad (3,2 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Propcloud.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert mange knekte og knuste takstein på taket.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.

Konsekvens:
Mosevekst holder på fuktighet og kan bidra til økt nedbrytning av taktekkingen.
Knekte og knuste takstein reduserer takets evne til å lede bort vann og kan føre til vanninntrenging med skade på undertak og underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Lokal utbedring må utføres. Knekte og knuste takstein bør skiftes ut, og mose bør fjernes for å redusere fuktbelastningen på taket.
Taktekkingen bør deretter kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport





Det er flere knuste takstein på taket



Det er mosevekst på taket



Det er flere knuste takstein på taket

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrennen under terrassen ved inngangen mangler skjøtestykke og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende skjøtestykke og nedløp kan føre til økt fuktbelastning på terrasse, fasade og grunnmur.

Tiltak:
Manglende skjøtestykke og nedløp bør monteres slik at takvannet ledes bort på en kontrollert måte.



Manglende skjøtestykke og nedløp

TG 3 Snøfangere

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Manglende snøfangere gir risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, bygningsdeler eller utstyr under takskjegg.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere på taket i henhold til krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, for å ivareta sikkerheten og oppfylle forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere på taket

TG 2 Takhette

Beskrivelse

1 takhette i sink.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved takgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktskjolder indikerer at det har forekommet fuktpåvirkning ved gjennomføringen. Ved fortsatt fuktinntrenging kan dette føre til skader på undertak og takkonstruksjon.

Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Eventuelle utettheter eller mangler ved takgjennomføringen må utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning.



Takhette i sink



Det er synlige fuktskjolder ved gjennomføringen

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens:
Manglende lufting bak kledningen og fravær av musesperre øker risikoen for fukt-, råte- og skadedyrskader.
Værslitt og oppsprukket trevirke har redusert motstand mot fuktpåvirkning, og råteskadene kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak:
Lokal utbedring og utskifting av skadet trevirke bør utføres.
Konstruksjonen bør sikres med tilstrekkelig lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for videre skader.



Sprekker i trevirket, spredete råteskader i kledningen



Her mangler det et hjørnebord.



et er ikke montert musesperre



Liten lufting mellom kledning og grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen er fjernet på deler av loftet, det pågår montering av spotter.
Det er fukt/kondensmerker på undertaksplate.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap, høyere energikostnader og risiko for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktpåvirkning i takkonstruksjonen kan over tid føre til skader på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner.

Tiltak:
Isolasjonen bør legges tilbake etter at de elektriske arbeidene er ferdigstilt, for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre varmetap.
Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere.





Synlige fuktmerker på undertaket i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i fabrikklakkerte trekarmer fra 2008, 2013, og 2014.
Vinduer med 2 lags glass i fabrikklakkerte trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag.
Vinduer med isolerglass i plastbelagte aluminiumskarmer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Sprekker og slitasje i karmene reduserer vinduenes motstand mot vær og fukt, og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Lokal utbedring bør utføres.



Værslitasje og sprekker i trevirket

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:
Slitasje og sprekker i karmene øker risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke gir redusert funksjonalitet og kan påvirke ventilasjon og rømningsmuligheter.

Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold av vinduene.
Lokal utbedring av skadet treverk bør utføres, og enkelte vinduer må påregnes skiftet ut som følge av alder og slitasje.


Eldre vinduer


Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.


Hovedytterdør

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør med 2 og 3 lags glass i fabrikkmalte trekarmer, utvendige aluminiumbeslag.
Terrassedør i fabrikklakkert utførelse med 2- lag glass fra 2023.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørene er ikke ferdigstilt. Det mangler listverk og dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende ferdigstillelse kan føre til redusert brukervennlighet, dårligere tetting mot trekk og fukt, samt økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Tiltak:
Dørene bør ferdigstilles ved montering av listverk og dørhåndtak for å sikre funksjon og estetisk utførelse.



Døren mangler listverk



Døren mangler listverk og dørhåndtak.



Døren mangler listverk og dørhåndtak.

TG 2 Garasjeport/dør

Beskrivelse

Bygningen har fabrikkmalt sideytterdør. Leddport i aluminium med portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Portåpnerens funksjon kunne ikke verifiseres ved befaringen. Dør mangler ferdig listing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende funksjon på portåpner kan gi redusert brukervennlighet og sikkerhet. Manglende listing rundt dører kan føre til trekk, fuktinntrengning og økt slitasje på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Portåpnerens funksjon bør kontrolleres og eventuelle feil utbedres. Dører bør ferdigstilles med nødvendig listing for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for fukt- og trekkproblemer.

Tilstandsrapport



Det mangler listing rundt døren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Areal er målt til 32 m².

Terrasse rundt boligen i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til ca 95 m².

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket har skjevheter. Det gjenstår noe arbeid på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring må utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens:
Manglende beslag mellom yttervegg og terrasse øker risikoen for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen.
Værslitt og oppsprukket trevirke har redusert motstand mot fuktpåvirkning og videre nedbrytning.
Skjevheter i terrasse og rekkverk kan påvirke konstruksjonens stabilitet og funksjon.

Tiltak:
Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse.
Værslitt og skadet trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Fundamentering, skjevheter og rekkverk bør utbedres, og gjenstående arbeider på terrassen må ferdigstilles.

Tilstandsrapport



Terrasse utenfor stue



Det er ikke montert beslag mellom terrasse og kledning



Det mangler toppbord på rekkverket



Terrassen er ikke fundamentert skikkelig.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper som er støpt i betong.



Trapper i betong



Trapper i betong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, panelplater og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er ikke ferdigstilt, og parketten har en del hakk i flere rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

ikke behov for noe strakstiltak.

Tilstandsrapport



Overflater i gangen



Overflater på ett av soverommene





Parketten har en del hakk i flere rom

TG 2 Overflater - 1.etasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knust flis i entréen, samt bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Slitte overflater, knust flis og bom i fliser kan føre til videre skadeutvikling og redusert funksjon og estetikk. Fliser med bom har økt risiko for sprekkdannelse og løsning fra underlaget.

Tiltak:
Skadde overflater bør utbedres. Knuste fliser bør skiftes ut, og fliser med bom må vurderes nærmere og utbedres ved behov. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte overflater.



Overflater i stue i 1.etasje



Knust gulvflis i entrèen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

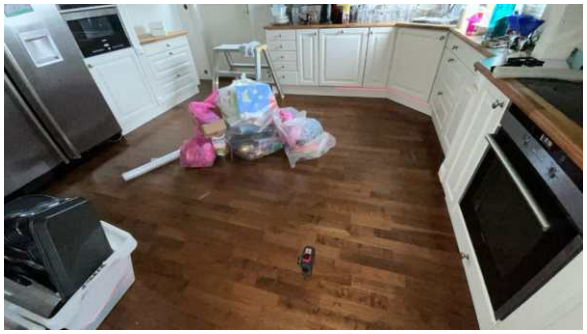
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke komfort og estetikk, og i noen tilfeller gi knirk eller bevegelse i gulvet.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre det oppstår økte bevegelser eller bruksmessige problemer.



Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn.



Pipe



Vedovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 13 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Saltutslag og fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur viser at konstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette føre til skader på overflater og økt risiko for fuktrelaterte problemer i kjelleren.

Tiltak:
Forholdet bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid. Dersom fuktpåvirkningen øker eller medfører skader, må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonene.


Synlig saltutslag i kjellermur


Saltutslag i betonggulv



Måleresultat ved fuktkontroll


Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.


Krypkjeller

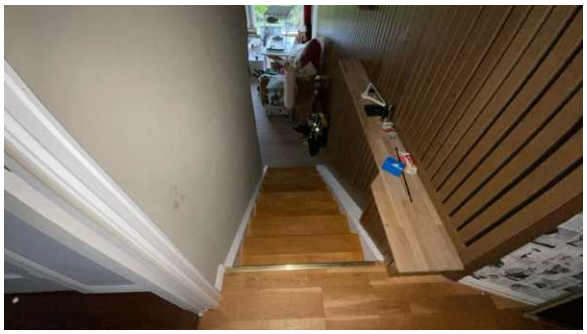

Krypkjeller

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp av furu.



Innvendig trapp



Innvendig trapp

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Konsekvens:
Skader, slitasje og feiljustering av dører gir redusert funksjon og kan medføre problemer med åpning og lukking. Videre bruk kan føre til økt slitasje og behov for utskifting.

Tiltak:
Enkelte dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av flere innvendige dører som følge av skader og slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skade på innvendig dør



Skade på innvendig dør



Enkelte dører trenger justering

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (6 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har baderomsplater/tapet
Tak/himling har himlingsplater.

Utstyrt med:
- toalett
- dusjgarnityr
- servant
- skap med speil
- stråleovn
- naturlig ventilering
- støpejernsluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra 1970 -tallet og eldre enn forventet levealder. Eldre membraner/belegg på gulv og vegger er ikke egnet for dusjing direkte på gulvet, og dusjkabinett bør benyttes for å lede vannet direkte til sluket. Videre bruk uten dusjkabinett skjer på eiers risiko. Oppgradering anbefales for å tilpasse badet til dagens brukskrav.

Veggene har skader.
Baderomsplatene/tapeten er delvis fjernet.
Vinylbelegget har skader og er løst i oppkantene.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
- Økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og påfølgende skade i tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet tåler ikke normal bruk etter dagens krav til tetthet, varighet og sikkerhet.
- Mangel på dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen og forringer tryggheten ved bruk og videre vedlikehold.

Tiltak:
- Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
- Det må etableres nytt og dokumentert tettesjikt, nytt sluk og nytt røropplegg.
- Hele våtrommet må prosjekteres og utføres av kvalifisert fagpersonell i henhold til gjeldende forskrift.
- Etter oppgradering bør FDV-dokumentasjon foreligge.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ba



Sluk i dusjsone



Badet har skader

2.ETASJE > BAD (6 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

2.ETASJE > VASKEROM (8,5 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på vaskerom er:
- Gulv av betong.
- Vegger har plater.
- Tak/himling har himlingplater.

Vaskerommet er under rehabilitering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Vaskerommet er under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet må ferdigstilles og oppgraderes i henhold til dagens krav for våtrom, inkludert dokumentasjon på utførte arbeider og løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerommet er under rehabilitering



Vaskerommet er under rehabilitering

2.ETASJE > VASKEROM (8,5 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måleresultat ved fuktkontroll

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad



Bad

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å kontrollere veggen bak dusjkabinettet, da dette ikke lar seg flytte. Derfor er ikke veggen bak dusjkabinettet kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden bak kabinettet og økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader.

Tiltak;
Det anbefales å fjerne dusjkabinettet og kontrollere veggen for eventuelle skader eller avvik.

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det var ikke mulig å kontrollere fall skikkelig, da dusjkabinettet ikke er mulig å flytte, grunnet skapinnredning.

Måling fra dusjkabinett til terskel viser ca 1 cm fall. Topp terskel cirka 4 cm, fra dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Det var ikke mulig å kontrollere fallforholdene i dusjsonen fullt ut, da dusjkabinettet ikke kunne flyttes. Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:
Fallforholdene i dusjsonen bør kontrolleres nærmere ved eventuell utskifting eller flytting av dusjkabinettet. Dersom det avdekkes mangelfullt fall mot sluk, må det påregnes tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Tilstandsrapport



Det var ikke tilgang til sluken under dusjkabinettet

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når smøremembranen er over 15 år er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Eldre membraner kan miste tetthetsegenskaper og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Ved oppgradering av våtrom bør membran skiftes og dokumenteres for å sikre tett løsning og lengre funksjonstid.



Sluk

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktskader/svellinger nederst på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne medfører at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget.

Fuktskader på innredningen viser at den har vært utsatt for fuktpåvirkning. Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og føre til økt nedbrytning av materialene.

Tiltak:
Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra sisternen. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov.
Årsaken til fuktpåvirkningen på innredningen bør avklares. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov.



Innredningen har fukskader nederst på siden ved våtsonen

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk styrt vifte

1.ETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det var ingen utslag på fuktmåleren på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Hulltaking for fuktmåling

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN (29 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate.
Integrert utstyr:
- oppvaskmaskin
- mikro
- dampovn
- platetopp
- stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator over platetopp.
Fliser mellom benkeplate og overskap.



Kjøkken



Kjøkken

2.ETASJE > KJØKKEN (29 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ufagmessig utført vanninstallasjon ved varmtvannsbereder. Vannledninger er mangelfullt festet og fremstår ikke utført etter normal fagmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Ufagmessig utførelse og manglende merking av rørkursene gjør anlegget mindre oversiktlig og kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og fremtidige arbeider på vanninstallasjonen.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes slik at de enkelt kan identifiseres ved drift, vedlikehold og reparasjoner.



Rør i rør kursene er ikke merket.



Vannledninger er mangelfullt festet og fremstår ikke utført etter normal fagmessig standard.

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Eldre kobberrør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og andre aldersrelaterte skader, selv om anlegget fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt. På grunn av alder må det påregnes at skader kan oppstå, og utskifting av vannledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller andre større rehabiliteringsarbeider.



Vannledninger i kobber, fra 1973.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Eldre plastledninger har økt risiko for slitasje, utettheter og andre aldersrelaterte skader, selv om anlegget fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for skader, og utskifting av avløpsledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider.



Avløpsrør sett fra krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har flere ventilasjonskanaler i eternitt som inneholder asbest.

Årsak:
Ventilasjonskanalene er av eldre type eternittmateriale som inneholder asbest, noe som var vanlig i tidligere byggeperioder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Intakte kanaler utgjør normalt ingen helserisiko, men ved brudd eller inngrep kan asbestfibre frigjøres og gi alvorlig helsefare. Materialet begrenser også muligheten for framtidig oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eller sanere kanalene dersom de skal endres, flyttes eller brytes. Arbeidet må utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbest.


Ventilasjonskanaler i eterneitt, sett fra kaldtloft


Veggventil

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet knyttet til om anlegget fungerer som det skal. Utedelen er ikke forsvarlig festet, noe som kan medføre risiko for skade eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert effekt, økt slitasje eller skade på varmepumpen.

Tiltak:
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson for å avklare funksjon og sikre at utedelen blir forsvarlig festet.


Varmepumpe montert i stue


Utedel til varmepumpe

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Strømtilførselen til varmtvannstanken er utført med en skjøt som er pakket inn i plastpose og tape.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:
- Manglende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken kan medføre at lekkasjer ikke oppdages før det oppstår skader på omkringliggende bygningsdeler.
- Mangelfull elektrisk tilkobling kan innebære redusert sikkerhet,økt risiko for varmgang, funksjonsfeil og skade på installasjonen.
- Varmtvannstanken har passert 20 års alder, og risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alderen.

Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller annen lekkasjesikring ved varmtvannstanken.
- Den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør.
- Det er ikke behov for umiddelbar utskifting så lenge tanken fungerer som forutsatt, men på grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasje, og utskifting bør vurderes.

Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.





Varmtvannstank

TG 1 Internett

Beskrivelse

Boligen har fiberbredbånd.



Fiberbredbånd.

Tilstandsrapport

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er registrert flere løse kabler og ledninger. Flere brytere mangler deksel. Sikringsskap mangler deksel. Vedlikeholdt av det elektriskanlegget og en gjennomgang av fagfolk må påregnes.

Tilstandsrapport



Det er registrert flere løse kabler og ledninger.



Sikringsskap mangler deksel.



Flere brytere mangler deksel.



Flere brytere mangler deksel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig utvendig drenering med selvdrenerende masser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Eldre drenssystem nærmer seg eller har passert sin normale funksjonstid, typisk 30–50 år avhengig av utførelse og materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:
Eldre dreneringssystemer og manglende dokumentasjon på utvendig fuktsikring medfører økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmuren over tid.

Tiltak:
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes fremtidig utskifting av drenering og eventuell etablering eller fornyelse av fuktsikring som følge av normal aldring.

Tilstandsrapport





Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



Grunnmur i betong

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt som ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Det er terrengfall mot grunnmur enkelte plasser, men tomten består av fjell og sprengstein.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:
Selv om tomten består av fjell og sprengstein med i utgangspunktet gode drenerende masser, kan fall mot grunnmur føre til økt lokal fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktgjennomtrenging og saltutslag.

Tiltak:
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Terrengfall bør justeres lokalt der dette er mulig slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.





Terrenget rundt boligen





Terrenget rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger. Eldre ledninger har økt risiko for lekkasjer, brudd, tilstoppinger og redusert funksjon sammenlignet med nyere anlegg.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet da anlegget fungerer som forutsatt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av ledningsanlegget. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Konsekvens:
Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk kan utgjøre en risiko for lekkasje og forurensning av grunn og miljø. Det foreligger krav om at oljetanker som tas ut av bruk håndteres i henhold til gjeldende regelverk.

Tiltak:
Oljetanken må saneres i samsvar med gjeldende krav. Dette innebærer normalt tømming, rengjøring og oppgraving eller forskriftsmessig sikring dersom tanken kan dokumenteres egnet for varig gjenfylling. Dokumentasjon på utført sanering bør innhentes og oppbevares.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oljetank

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

Beskrivelse

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

Innvendig trapp:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon

Konsekvens:
Det er ukjent om radonkonsentrasjonen i boligen overstiger anbefalte grenseverdier. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan medføre helsefare.

Tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom målingene avdekker forhøyede verdier, må radonreduserende tiltak vurderes.

Innvendig trapp

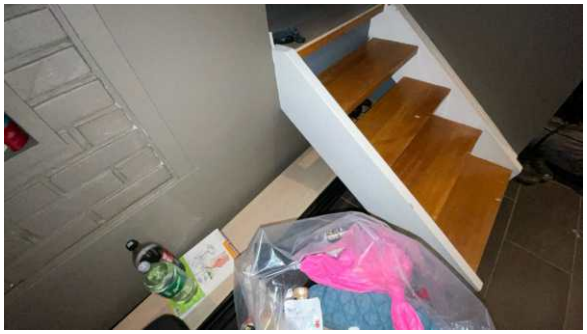
Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall. Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn som er større enn dagens forskriftskrav medfører økt risiko for at små barn kan falle gjennom eller sette seg fast i trappen.

Tiltak:
Håndløper på vegg må monteres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om å utbedre åpningene mellom trinnene til dagens forskriftskrav.



Radon: Skjermbilde fra propcloud.no


Det er ikke montert håndløper i trappen


Det er ikke montert rekkverk i trappen


Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav

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

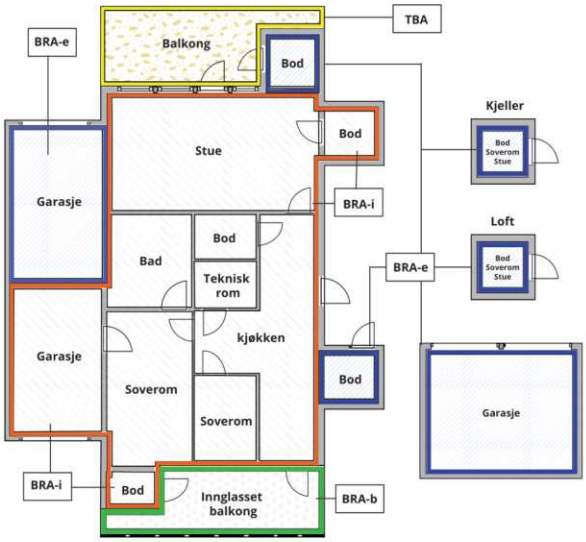
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	102			102	95
1.etasje	86			86	32
Kjeller		30		30	
SUM	**188**	**30**			**127**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Kjøkken (29 m²), gang m/ trapp (10,9m²), soverom (14,1 m²), soverom 2 (13,8 m²), soverom 3 (11,5 m²), bad (6 m²), vaskerom (8,5 m²), bod (2,6 m²)		
1.etasje	Entré (3,3 m²), bad (3,2 m²), hall m/trapp (12,9 m²), kjellerstue (16,3 m²), teknisk rom (3,1 m²), bod (6,5 m²), kryperom, kryperom 2, stue (39 m²)		
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen. Det er registrert endringer i rominndelingen sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Flere av rommene er ikke tilstrekkelig beskrevet på tegningene, og det har derfor ikke vært mulig å avklare om de utførte endringene er søknadspliktige eller om nødvendige godkjenninger foreligger. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Espen Jetmundsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	119		0	1041 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønfjellet 49

Hjemmelshaver
Jetmundsen Espen, Johnsen Rita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i Kolåsfeltet på Lindås i Alver kommune.
Gangavstand til Lindås senter som inneholder bank, post i butikk, ulike typer forretninger og helsetilbud.
25 min. til regionsentert Knarvik. 10 min. til Mongstad.
Barnehage, barne og ungdomsskole på Lindås. Videregående skoler på Austrheim og Knarvik.
Fine turområder. Kort avstand til lysløype vinterstid.
Flott utsikt til områdene på Lindås, Masfjordfjellene og videre.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Lindås 2019 - 2031

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-201805
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:15.10.2019

Gjennomføringssone
Gjennomføring: Krav om felles planlegging
Hensynsonenavn: H810_2

Bestemmelsesomr.
Områdenavn: #82-08061972
Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Arealformål
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Kolås I

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-08061972
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:12.08.1972
Sist behandlet:11.02.2026

Reguleringsplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kolås I
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 08.06.1972
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Areal: 82264.39

Om tomten

Selveier tomt på 1041m²

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse, betongtrapp, steinheller, forstøtningsmur, hekk, diverse prydbusker og asfaltert parkering.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.05.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	25.05.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.2026	Tegninger er mottatt på e-post.	Fremvist		Nei
Statens Kartverk	25.05.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LY8928

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





Dronebilder









EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260094
Addresse	Grønfjellet 49		
Postnr.	5955	Sted	LINDÅS
Selgers navn	Espen Jetmundsen		
Selgers navn	Rita Johnsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektro arbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arb på bad nede er gjort av både faglært og ufaglært. Gjort på dugnad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats - er elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er bygget opp på nytt med ny membran og fliser.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E J
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flyttet på rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen takrenner og beslag i terrasse utenfor kjøkken.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt beslag under terrasser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tømrer har skifter vinduer og etterisolert med ny kledning (vest og litt mot sør)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasser. Det er bygget av både faglært og ufaglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ett soverom og vaskerom ble omgjort til kjellerstue.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats av faglært elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Glassfibertank. Ikke gravd opp.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ett soverom ble bygget ut med å ta litt av spisestue. Påbegynt vaskerom har vært soverom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasser og levegg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet garasjeport ,dør og ny kledning

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet garasjeport,dør og ny kledning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

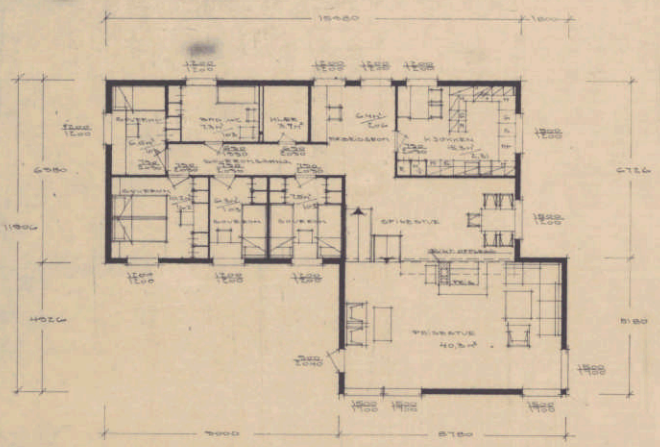
Dato 30.07.2026

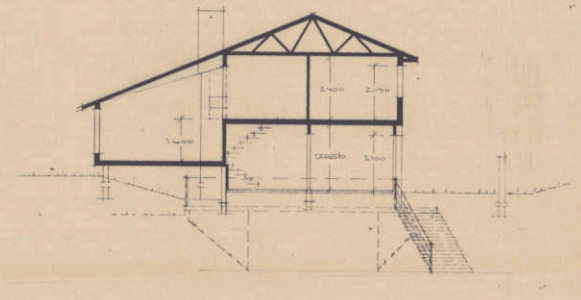
Signert av *Espen Jetmundsen*

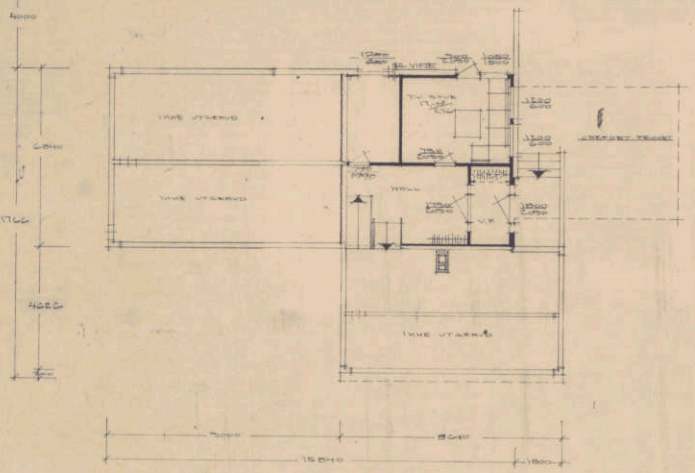
Signert av *Rita Johnsen*

Initialer selger:
E J
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):







GODTEKE
30 DES. 1971
Lindås Bygningsråd

LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE-
INGENIØRKONTORET
01550 17/1271
Arkiv nr. 08-

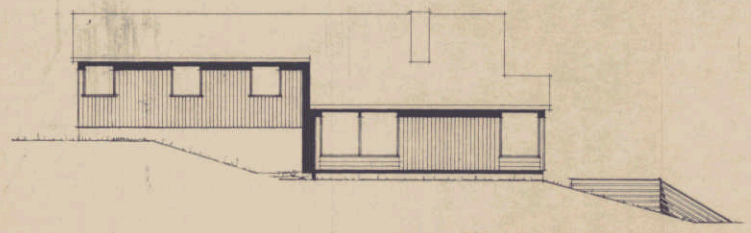
block 146 rev

BYGGHERRE	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Norsk Hydro "b Bolig"				
BYGGEPLASS Hus nr. Holås i Lindås		HUSBANKENS REG. NR.		FOR TYPETEGNINGER
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP TELEFON (5663) 900 61 STAVANGER		TEGN. HR		BEST. FOR
		GODKJ.		TEGN. NR. 40470
		HAL. 1:100		136307
		DATO 29-10-71		BEST. AV

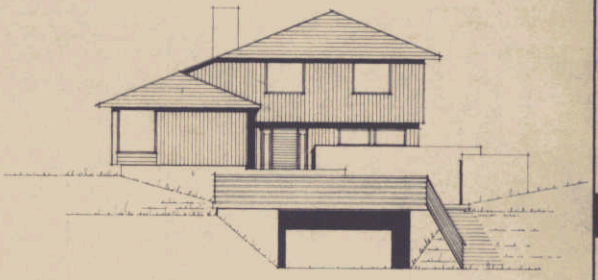
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Ole-van der Grinten A.s 4000 5.71 Gjestero 3313

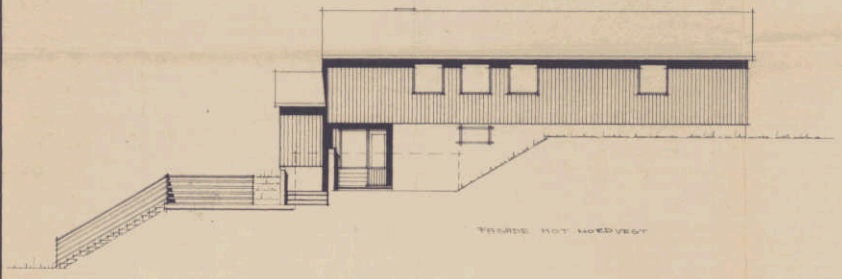
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



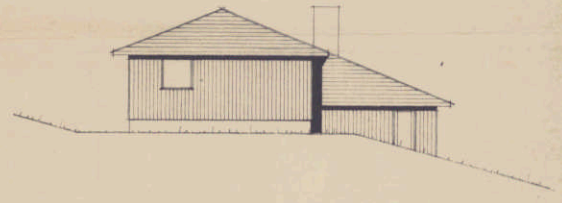
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT ØSTVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

GODTEKE
30 DES. 1971
Lindås Bygningsråd

LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
01550 17.12.71
Arkiv nr. 108-

block 146 rev

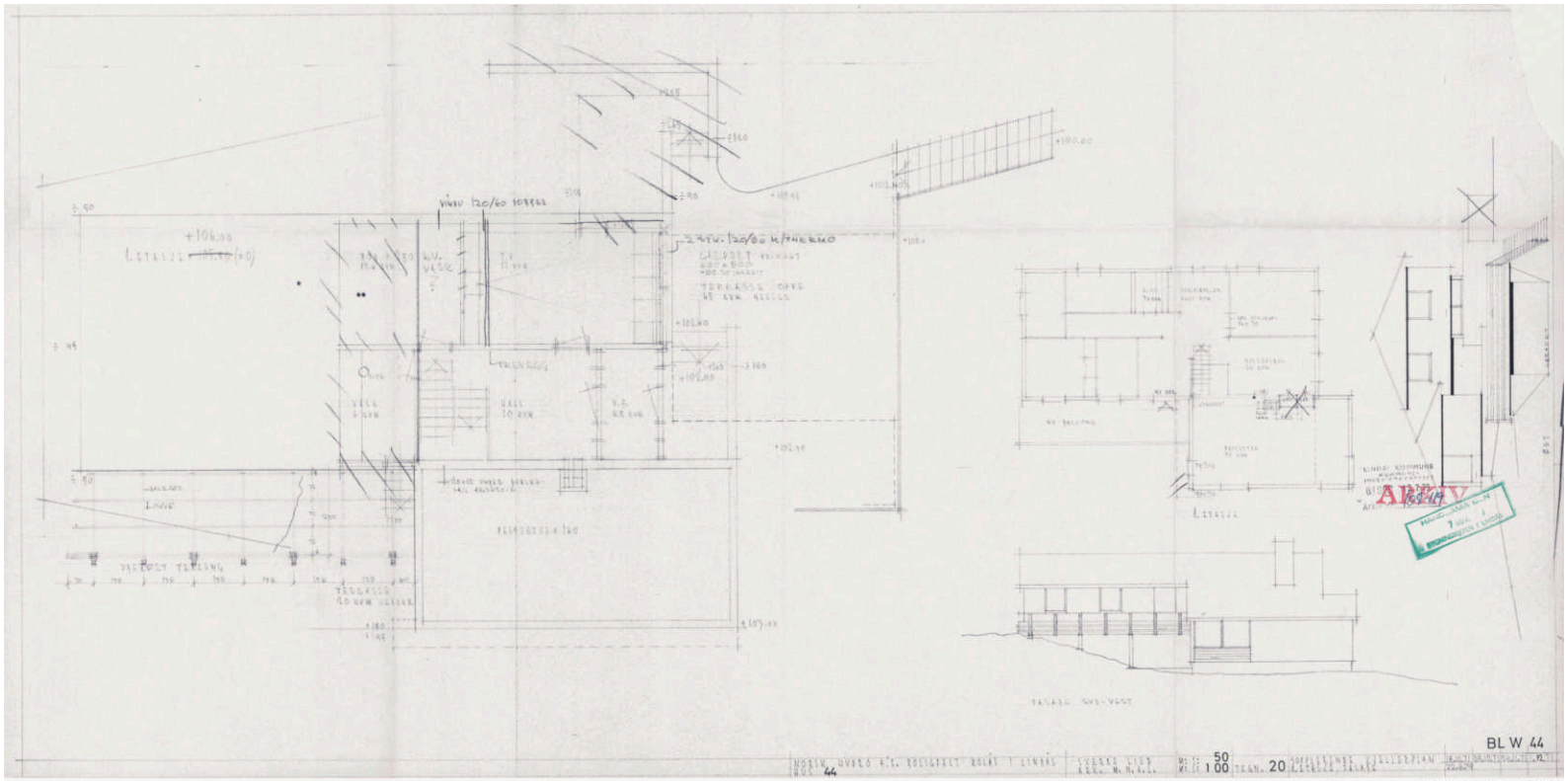
BYGGHERRE	KLINGE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
NORSK HYTTE A/S	5670 2491					
BYGGEPLASS	HUS 414					
KOLÅS I LINDÅS		HUSBANKENS REG. NR.		FOR TYPETEGNINGEN		
		TEGN.	RG	BEST. FOR		
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP TELEFON (5655) 980 KLEPP		GODKJ.		TEGN. NR.	40471	
		MÅL	1:100		136306	
		DATO	23.10.71	BEST. AV		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i

Ole-var der Grinten A.s 4000 S.11 Gjestelv 01203

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



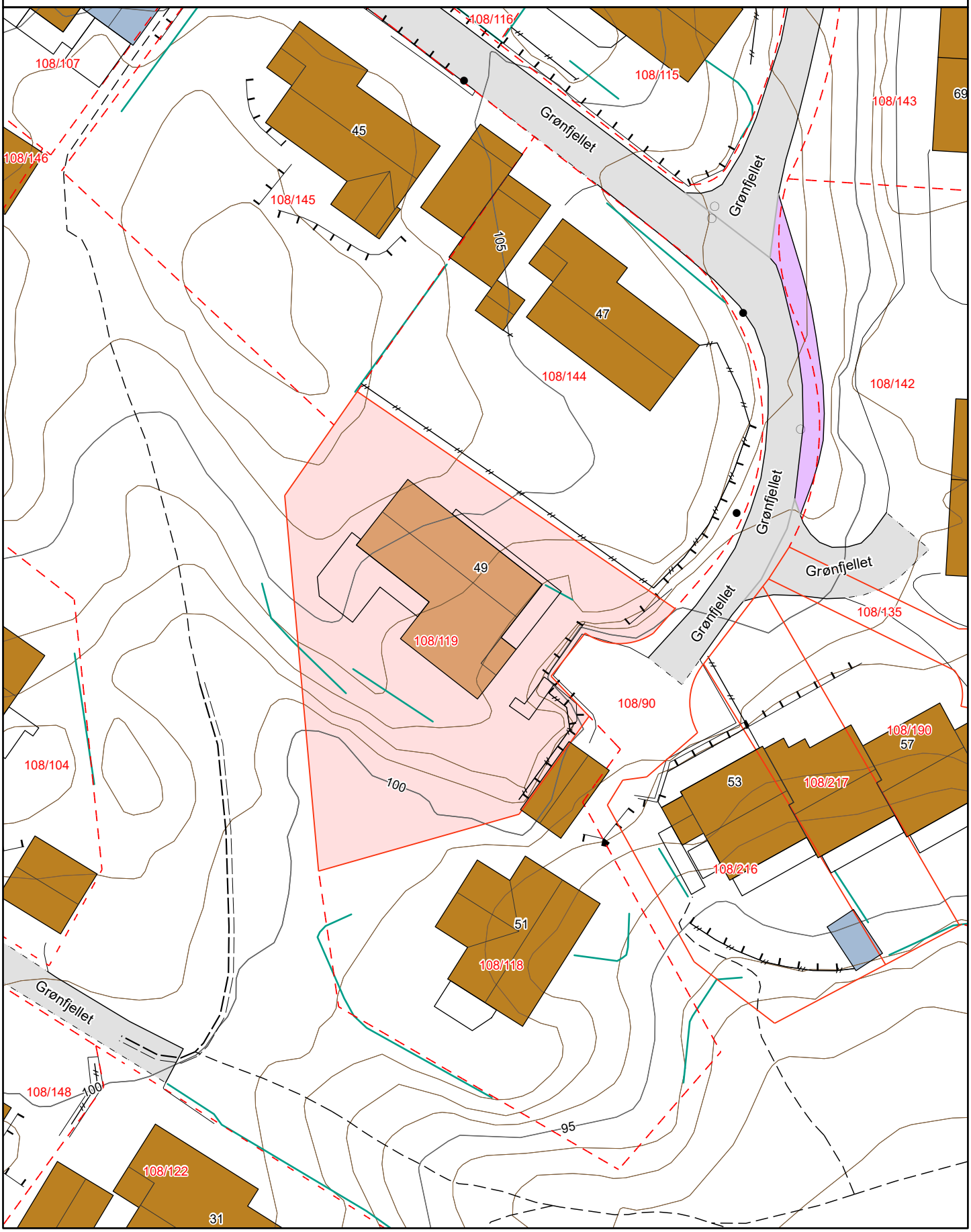
BL W 44

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

Oversiktskart

Adresse: **Grønfjellet 49, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/108/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1041 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026



Matrikkelkart

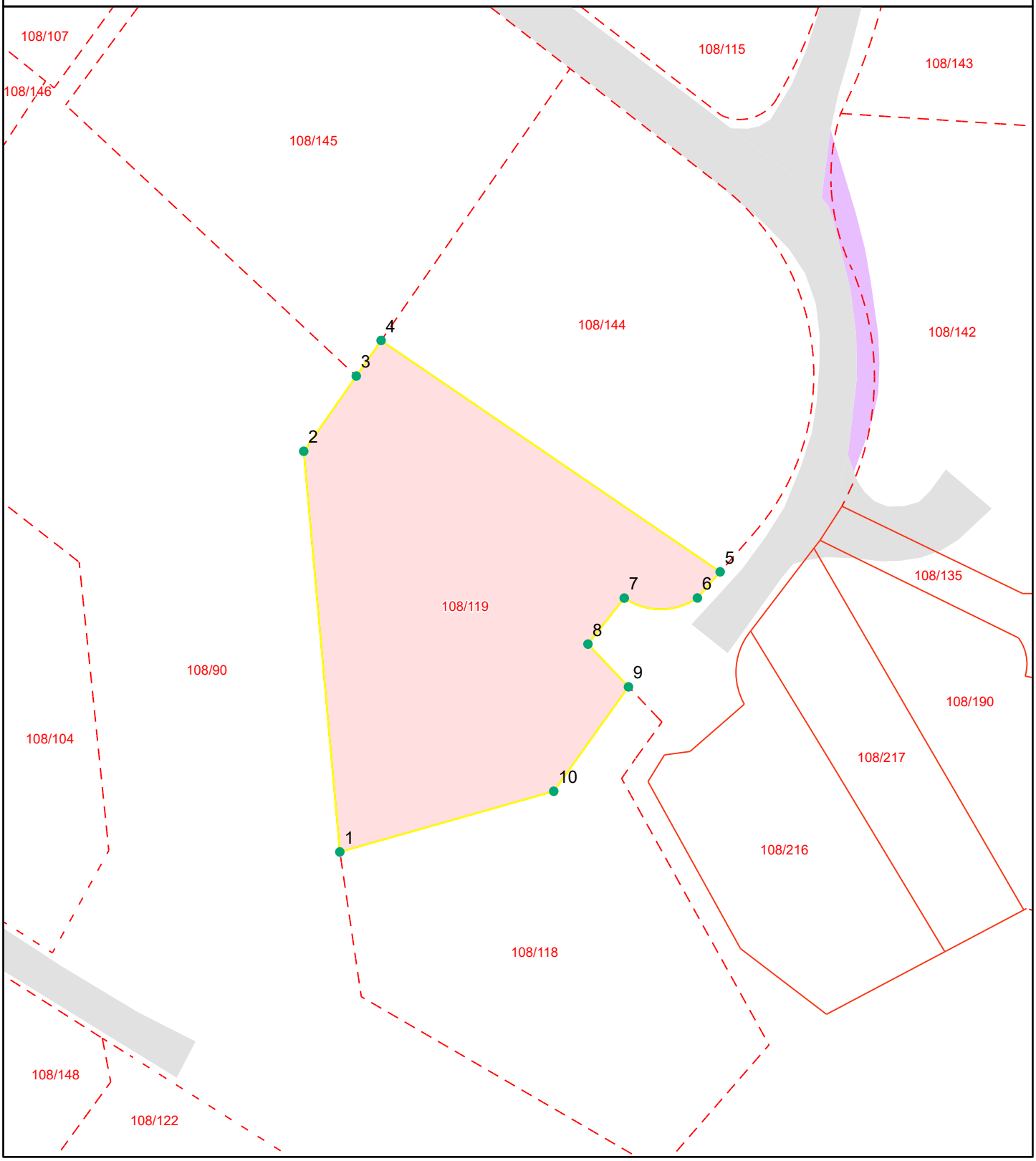
Adresse: **Grønfjellet 49, 5955 Lindås**
Gnr/bnr: **4631/108/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1041 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

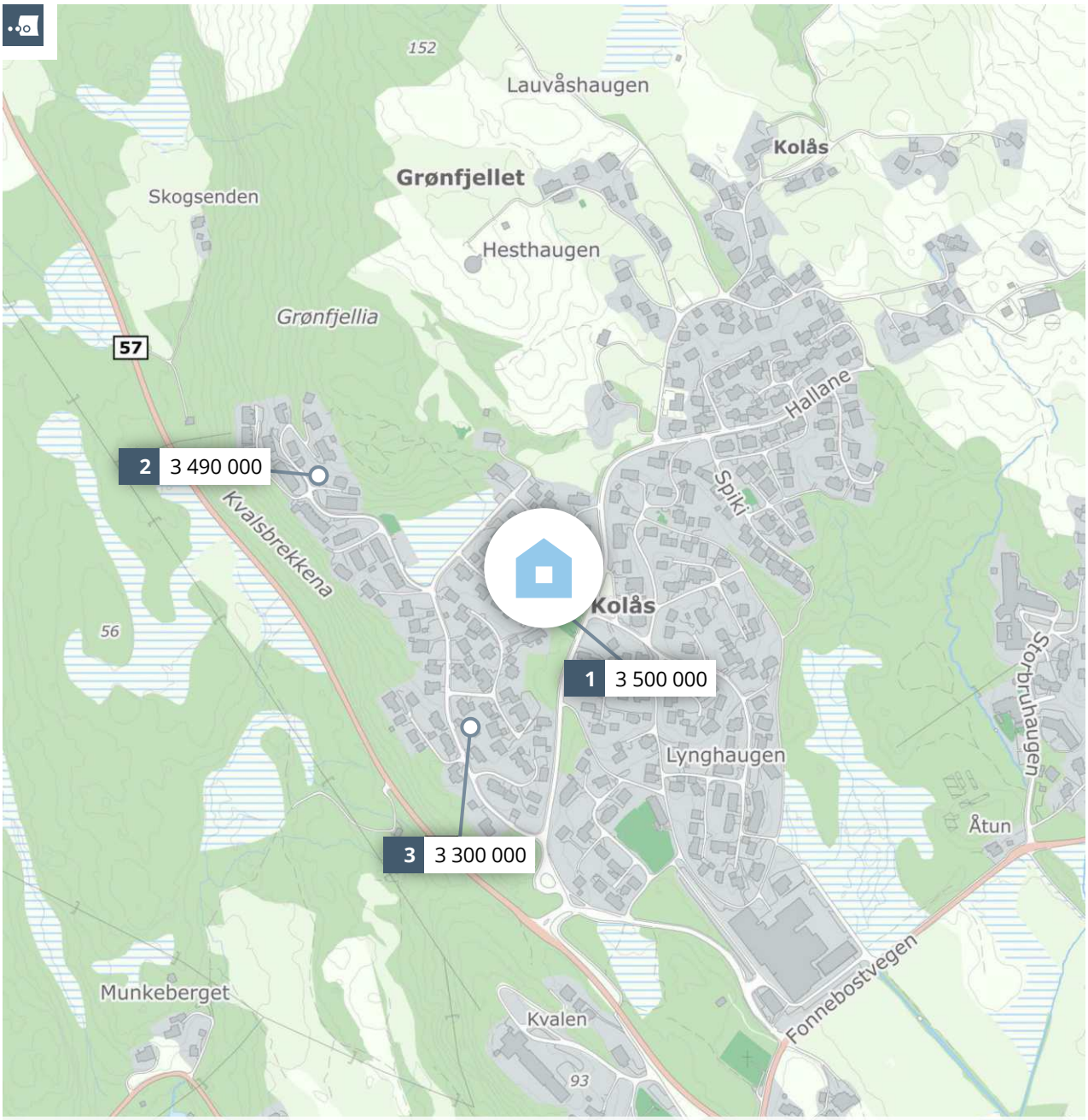
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1041 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6740317.89	290398.69	Fjell	Annet grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	37.18	0
2	6740354.81	290395.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	8.48	0
3	6740361.74	290400.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	4.01	0
4	6740365.02	290402.5	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	14	37.98	0
5	6740343.7	290433.79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	3.21	0
6	6740341.29	290431.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	7.19	6.017
7	6740341.28	290424.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	5.42	0
8	6740337.04	290421.59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	5.45	0
9	6740333.1	290425.33	Fjell	Annet grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	11.87	0
10	6740323.48	290418.43	Fjell	Bolt	Teodolitt med elektronisk	14	20.58	0



Meglers verdivurdering

GRØNFJELLET 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 31.07.2026

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: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønfjellet 49, 5955 LINDÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 108 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LINDÅS

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	18 085
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	30 m²	- m²	127 m²	- m²	- m²
Tomt					1 041 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønfjellet 51				28.05.2026	3 350 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**17 073**
	205 m²	1971	897 m²	4 sov						
2	Grønfjellia 51				11.09.2025	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**18 663**
	187 m²	1989	763 m²	3 sov						
3	Grønfjellet 17				22.05.2026	3 290 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**24 444**
	135 m²	1974	1 046 m²	4 sov						

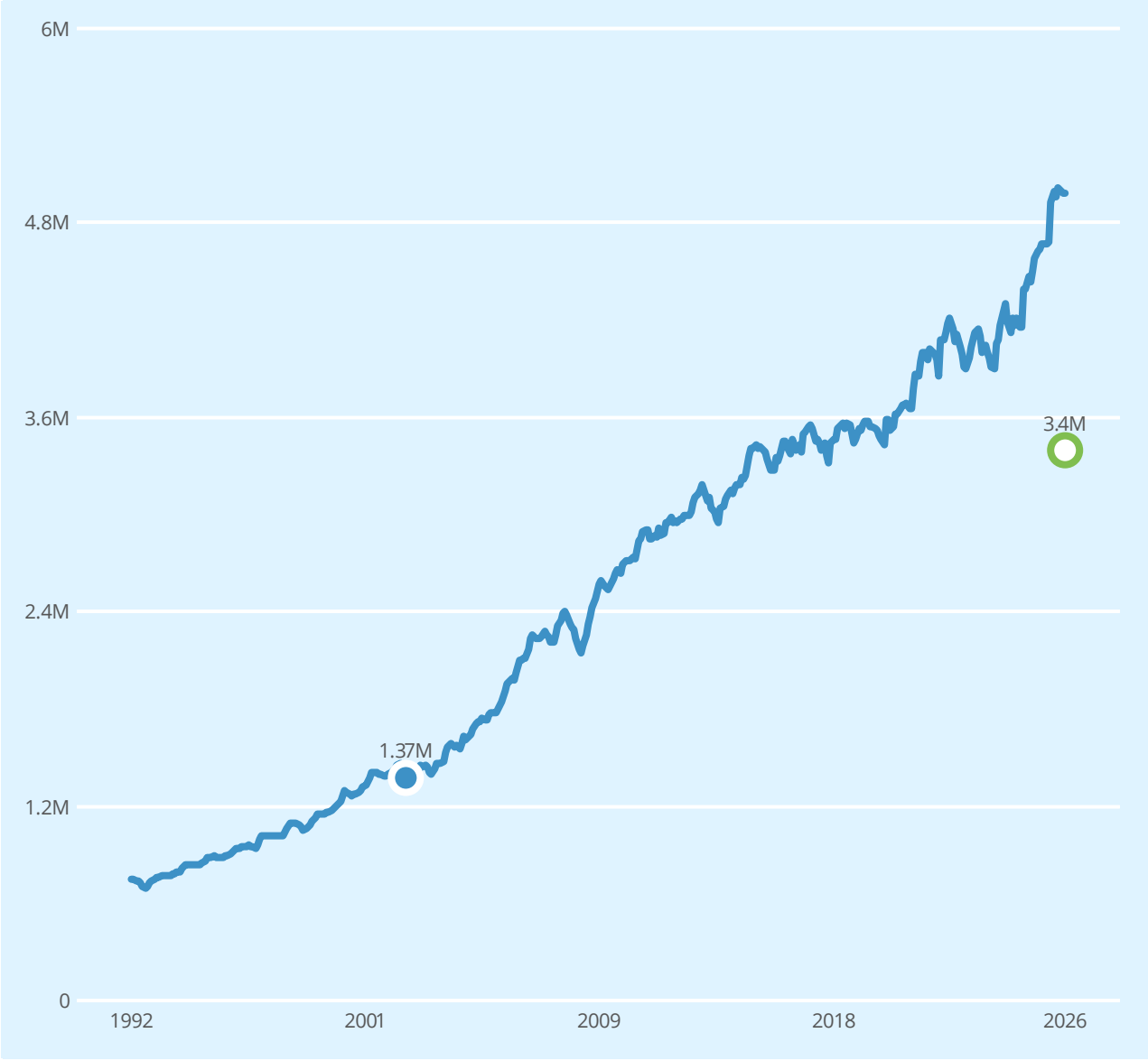
Pen og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Lindås. Eiendommen har en sentral plassering i Kolås-feltet med få minutter gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og Lindås nærsenter.
Boligen går over 3 halvplan, samt garasje. Boligen fremstår for det meste med bra standard og noen oppusset rom. Utvendig er det i perioden fra 2008-2015 skiftet en del vinduer, noe kledning, takstein, renner og nedløp. Det må likevel påregnes utbedringer, oppussing og ferdigstilling av enkelte rom og bygningsdeler.
Barnevennlig område med gang og sykkelvei til både barnehage, barneskole, butikker og aktivitetstilbud. Fine turområder til Kolåstoppen, og kort vei til sjøen både på Fanebust og nedre Lindås. Ca. 10 min kjøring til Mongstad og 25 min til Knarvik. Anslått verdi i dagens marked kr.3 300 000,- til 3 500 000,-.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2002		07.08.2002	-	1 370 000	-	1 370 000	1
02.06.1998		02.06.1998	-	980 000	-	980 000	2
03.06.1993		03.06.1993	-	750 000	-	750 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ideksering er alt for høy i dette området

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i LINDÅS grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i LINDÅS grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3.8M
3.7M
3 666 000 Salgspris i snitt
3 587 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 455 ALVER kommune i snitt siste 12 mnd

22 495 LINDÅS grunnkrets i snitt siste 12 mnd

18 085 Grønfjellet 49 Totalpris 3 400 000

Grønfjellet 49

Nabolaget Lindås - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lindås barneskule (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	16 min 1.5 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	23 min 21.8 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	25 min 26.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lindås Nærsenter	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolås kryss Linje 330, 331, 342	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	1 t 8 min

BARNEHAGER

Solhaugen barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.4 km
Lindås barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.7 km
Natås barnehage (1-5 år) 24 barn	8 min 7.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindås Senter	9 min
Rema 1000 Lindås	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	9 min
Apotek 1 Lindås	9 min
Knarvik Vinmonopol	28 min

SPORT

Lindås idrettspark	15 min
Lindåshallen	16 min
MOVA Lindås	9 min
Unik Helse	9 min

«Akkurat passe stort, trygt og passe sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

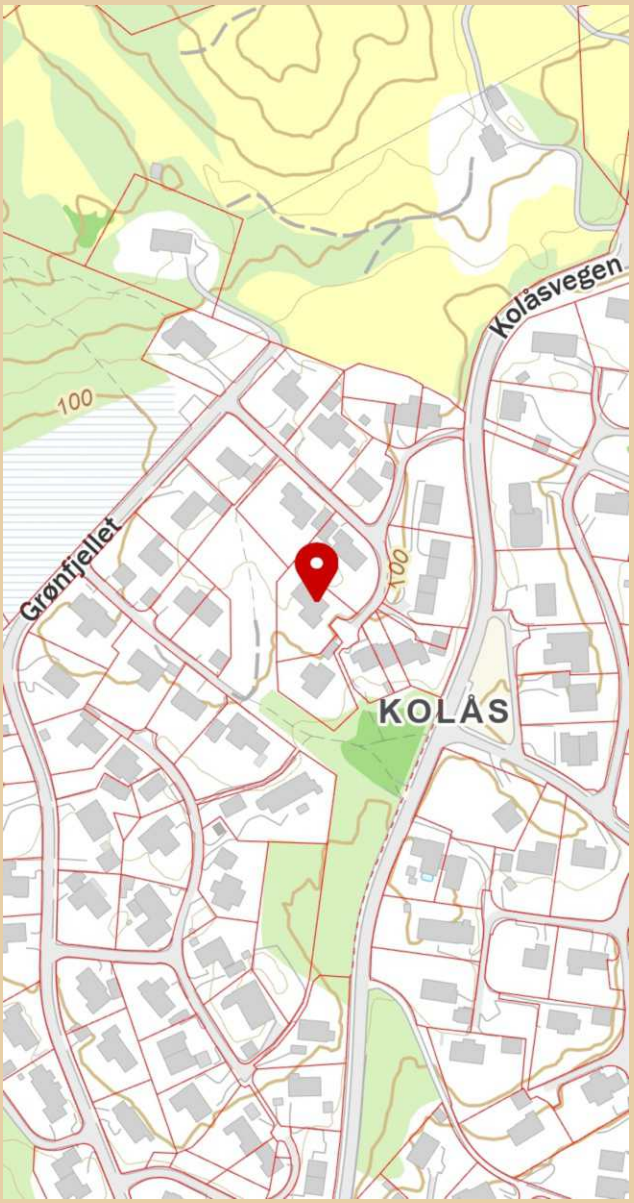
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Grønfjellet 49, 5955 Lindås
Gnr. 108, Bnr. 119, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 622

E-post: magnus.nilsen@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.
