PRIVATMEGLEREN
SYD

KANALVEGEN 2 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Kanalvegen 2 E, 5955 LINDÅS

ALVER kommune

gnr. 108, bnr. 616, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-2045 **Eiendomsverdi ref nr:** HN3563

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard og er oppgradert på flere områder. Innvendige overflater og kjøkken er modernisert i 2025. Badet er fra ombyggingen i 2008.
For øvrig vises det til rapportens enkelte punkter.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Taket er utført som saltak i tre/stålkonstruksjoner. Felles konstruksjon, ikke vurdert.
Taket er tekket med glasert teglstein. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Yttervegger av betong/tre med utvendig trekledning og teglstein.

Vinduer og dører:
- Vinduene har aluminiumskonstruksjon og 2-lags glass.
- Hvit fabrikkmalt inngangsdør fra felles gang med lydklasse 40 db, brannklasse B
30.

Felles trappe/svalgang og heis i bygget. Felles konstruksjon. Ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvet er belagt med laminat.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskille er av trebjelkelag/betong.

Det ble målt ca.12 mm. høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 17 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 25 mm. høydeforskjell i stue på rommets bredde.
Det ble målt ca. 24 mm. høydeforskjell i soverom på rommets bredde.

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

Innvendige dører:
Innvendige dører er fabrikkmalte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Veggene er flislagte
- himlingen er malt innvendig.
- flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Badet er utstyrt med:
- innredning med servant i baderomsmøbler med speildør i overskap og overlys
- veggmontert toalett,
- dusjkabinett
- opplegg til vaskemaskin.

Nyere dusjkabinett.

Ventilasjon:
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Hulltaking for fuktmåling:
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking skulle vært utført i kjøkken mot bad. På grunn av våtrommets utforming, med dusjvegger mot yttervegger og kjøkkeninnredning, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter og benkeplate i stein/steinkompositt. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem. Komfyrvakt.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det ble skiftet magnetventil i rørskap i 2023.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon, anlegg i skap over ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på 120 liter og er montert i benkeskap på kjøkken.
Det er montert lekkasjestopper.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert/totalrehabilitert i 2008.

Brannsikkerhet:
Røykvarslere, husbrannslange og brannslukkeapparat.
Felles brannvarslingsanlegg i inngang i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Varme:
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulv på bad,
panelovner i stue/kjøkken og i soverom.

Internett:
Leiligheten har fiberbredbånd.

Porttelefon:
Det er installert porttelefon med døråpner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Det er betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

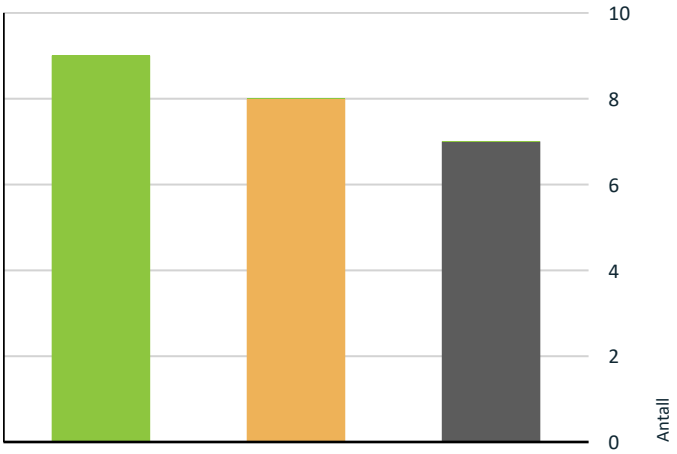
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (5,1 m²) > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side
Det mangler innholdsfortegnelse i sikringskapet	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Leiligheten har normal/god standard. Innvendige overflater og kjøkken er oppgradert i senere år, mens badet hovedsakelig er fra ombyggingen i 2008.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normalt vedlikeholdsnivå ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Ombygging til leiligheter i 2. etasje og 3. etasje.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert teglstein. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak i tre/stålkonstruksjoner. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av betong/tre med utvendig trekledning og teglstein.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har aluminiumskonstruksjon og 2-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit fabrikkmalt inngangsdør fra felles gang med lydklasse 40 db, brannklasse B 30.

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



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappe/svalgang og heis i bygget. Felles konstruksjon.
Ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



Overflater på soverom

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag/betong.

Det ble målt ca.12 mm. høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 17 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 25 mm. høydeforskjell i stue på rommets bredde.
Det ble målt ca. 24 mm. høydeforskjell i soverom på rommets bredde.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

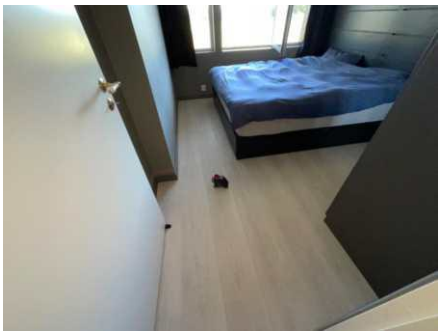
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Årsak:
Årsaken til registrerte nivå- og høydeforskjeller er ikke avklart. Forholdet kan være knyttet til konstruksjonen eller ulik gulvoppbygging.

Konsekvens:
Kan være tegn på bevegelser eller skjevheter i konstruksjonen.
Nivåforskjellen kan gi redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av nye gulv og etablering av jevne overganger mellom rom.

Tiltak:
Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport



Det ble målt ca. 24 mm. høydeforskjell i soverom på rommets bredde.



Det ble målt ca. 25 mm. høydeforskjell i stue på rommets bredde.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte, glatte dører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad



Bad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er skruehull i fliser på vegger.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Skruehull i flisene skyldes tidligere montering av utstyr eller innredning.

Konsekvens:
Skruehull kan svekke flisens overflate og gi risiko for fuktinntrenging dersom tettingen ikke er tilfredsstillende.

Tiltak:
Skruehull bør tettes med egnet fugemasse eller annen egnet reparasjonsløsning for våtrom.



Skruehull i veggfliser



Skruehull i veggfliser

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Gulvet er ikke utført med tilstrekkelig fall mot sluket.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan øke risikoen for vann utenfor våtsonen og gi redusert sklisikkerhet.

Tiltak:
Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig renovering av våtrommet. Inntil dette utføres bør vannansamlinger på gulvet begrenses og fjernes etter bruk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Tettesjiktet har passert 15 års alder, og utførelsen kan ikke dokumenteres.

Konsekvens:
Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand og gjenværende brukstid. Svikt i tettesjiktet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak når våtrommet fungerer som forutsatt og det ikke er registrert tegn til skade. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting av tettesjiktet må påregnes i forbindelse med fremtidig renovering av våtrommet.



Sluk i dusjsone

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- innredning med servant i baderomsmøbler med speildør i overskap og overlys
- veggmontert toalett,
- dusjkabinett
- opplegg til vaskemaskin.

Nyere dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Årsak:
- Slitasje eller mekanisk påvirkning har medført riss/avskalling i overflaten.
- Det er ikke etablert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig område.
Konsekvens:
- Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men skaden kan utvikle seg og gi økt slitasje og misfarging.
- En lekkasje kan pågå uten å bli oppdaget og føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Servanten bør skiftes dersom skaden utvikler seg eller påvirker funksjonen.
- Det bør etableres en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige.





Riss i servanten

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
Årsak:
Avtrekket har redusert funksjon, og våtrommet har begrenset tilluft.

Konsekvens:
Redusert luftutskifting kan føre til høy luftfuktighet og kondens. Over tid kan dette gi muggvekst, fuktskader og redusert inneklima.

Tiltak:
Det anbefales rens og kontroll av ventilasjonsanlegget for å bedre avtrekksfunksjonen. Det bør samtidig sikres tilstrekkelig tilluft til våtrommet, for eksempel med luftespalte under døren.

Tilstandsrapport





Test av avtrekk på badet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (5,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking skulle vært utført i kjøkken mot bad. På grunn av våtrommets utforming, med dusjvegger mot yttervegger og kjøkkeninnredning, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter og benkeplate i stein/steinkompositt. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem. Komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



Kjøkken



Kjøkken

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,2 M²)

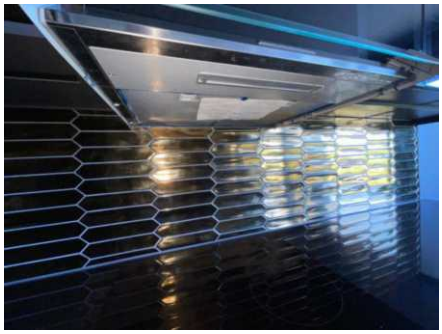
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



Test av avtrekk på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det ble skiftet magnetventil i rørskap i 2023.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kursfortegnelse for rør i rør system



Rørskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon, anlegg i skap over ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Anbefaler å rengjøre anlegget

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende rengjøring kan redusere luftmengden og anleggets funksjon, samt påvirke inneklimaet.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og service av ventilasjonsanlegget, med kontroll av filter og luftmengder. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsanlegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 120 liter og er montert i benkeskap på kjøkken.
Det er montert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av registrert elektrovirksomhet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert/totalrehabilitert i 2008.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det mangler innholdsfortegnelse i sikringskapet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Årsak:
Sikringsskapet mangler oppdatert kursfortegnelse som viser hvilke kurser de enkelte sikringene tilhører.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens:
Manglende kursfortegnelse gjør det vanskeligere å identifisere riktig kurs ved feil, vedlikehold eller behov for rask utkobling.
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at aktuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.
Eventuelle feil eller mangler ved anlegget kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det bør utarbeides og monteres en tydelig og oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet.
Dokumentasjon bør etterspørres. Dersom samsvarserklæring ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere, husbrannslange og brannslukkeapparat.
Felles brannvarslingsanlegg i inngang i 1. etasje.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulv på bad,
panelovner i stue/kjøkken og i soverom.

Internett

Beskrivelse

Leiligheten har fiberbredbånd.



Tilstandsrapport

Porttelefon

Beskrivelse

Porttelefon med døråpner.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler innholdsfortegnelse i sikringskapet

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

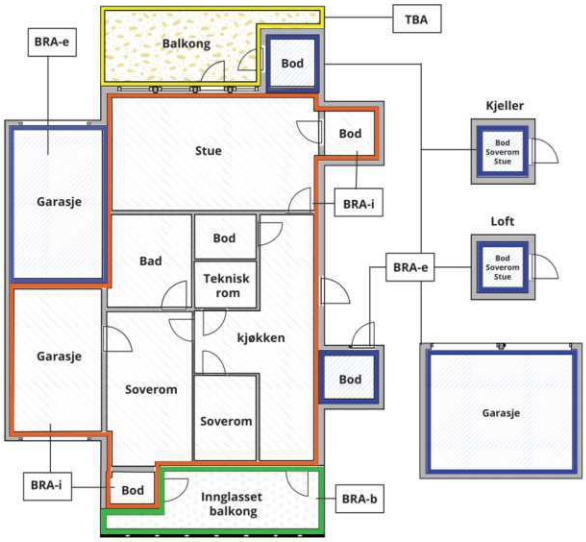
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	57			57	
Etasje		5		5	
SUM	**57**	**5**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue/kjøkken (36,2 m²), soverom (9,8m²), bad/vaskerom (5,1 m²), bod (3,3m²)		
Etasje		Bod i fellesanlegg (5m²)	

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 ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Lys på kjøkken og tak. ekstra stømuttak. varme i gulv. oppgradering i el anlegg.

Utført av: Avitron AS. v Jan Børge Søviknes.

Rør fra sluk og til oppvaskmaskin på nytt kjøkken

Koblet ekstra rørutgang til vannslange.

Utført av rørlegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Kian Fabian Grøtte Kolstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	616		6	2131 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanalvegen 2 E

Hjemmelshaver
Kolstad Kian Fabian Grøtte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lindås Senter, kort vei til de fleste servicetilbud.
Med bil er det ca. 45 minutters kjøring til Bergen, 25 minutter til Knarvik og 10 minutter til Mongstad.
Fine turområder med bl.a. lysløype på Kolås vinterstid.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til fellesområder.

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

Kolås II

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-22071974
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:04.02.1987
Sist behandlet:12.02.2026

Reguleringsplan
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Kolås 2
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 08.06.1974
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Areal 161422.21

Om tomten

Felleseie tomt på 2 131 m².
I bygget er det stor felles takterrasse.
Parkering på felles tomt.

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	16.09.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.08.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.08.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.08.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.08.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

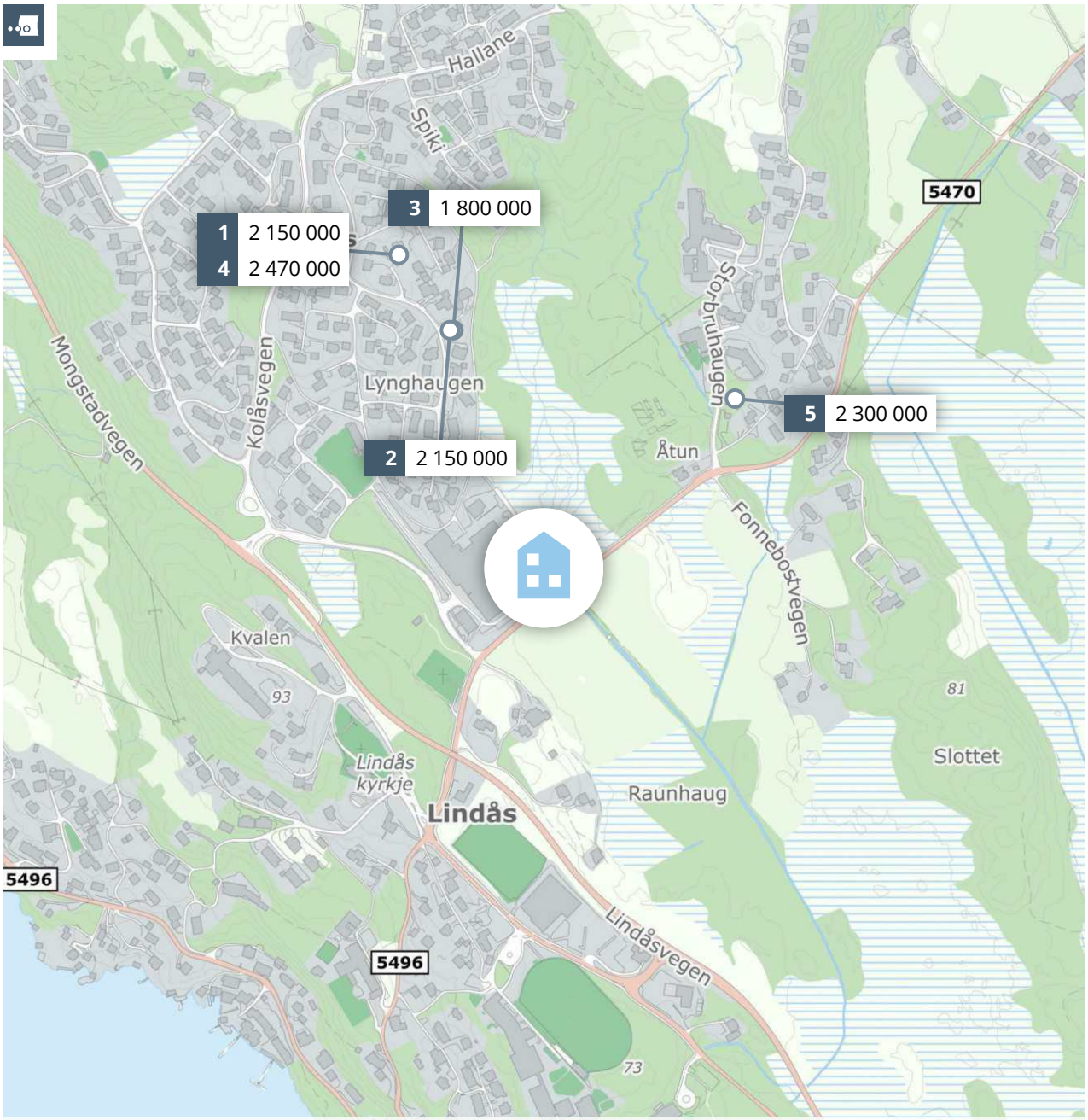
Areal

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

KANALVEGEN 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 11.09.2026

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: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kanalvegen 2 E, 5955 LINDÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 108 BNR 616 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LINDÅS

Verdivurdert til

2 040 000

8 432	2 048 432	35 965
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	2 635
Formue	30 498
Soverom	1
Etasje	2

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrenten 20 B 73 m² 2006 1. etg 2 sov				03.01.2022	1 990 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**29 452**
2	Skrenten 30 D 53 m² 2005 2. etg 2 sov				08.10.2025	2 150 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**40 566**
3	Skrenten 30 C 50 m² 2005 2. etg 2 sov				08.08.2023	1 850 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**36 000**
4	Skrenten 20 B 73 m² 2006 1. etg 2 sov				06.02.2026	2 300 000	**2 470 000**	0	2 470 000	**33 836**
5	Storbruhaugen 9 D 73 m² 2020 1. etg 3 sov				30.08.2022	2 490 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**31 507**

Strøken leilighet i stor og veldrevet sameie midt ved Lindås senter. Her har man kort vei til det meste.
Leiligheten er meget pent pusset opp siste 2 år og fremstår som en meget flott og tiltalende romslig 2-roms leilighet. Her har man tv-krok, spiseplass og flott moderne kjøkken. Nytt gulv og nye overflater. Hel-fliset bad, noen år gammelt. Definitivt en spennende leilighet som passer perfekt om man er gamme eller und.

Felles takterrasse.

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	
06.01.2024	11.04.2024	26.04.2024	1 590 000	1 640 000	16 821	1 656 821	
03.05.2016		03.05.2016	-	170 480	-	170 480	1
13.01.2016	25.04.2016	09.06.2016	1 350 000	1 250 000	36 530	1 286 530	
12.12.2013		12.12.2013	-	1 050 000	-	1 050 000	
29.06.2012		29.06.2012	-	990 000	-	990 000	
08.12.2008		08.12.2008	-	2 880 000	-	2 880 000	1

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

Leiligheter til salgs i ALVER kommune nå

11
leiligheter til salgs

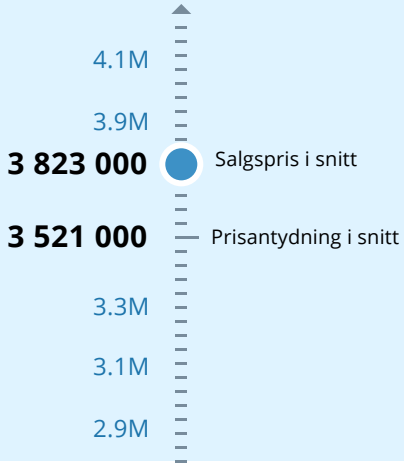


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

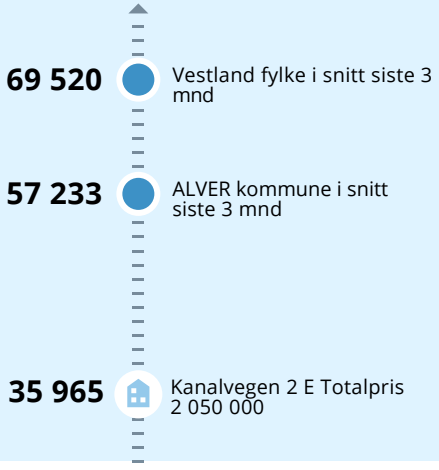


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 9.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260204
Addresse	Kanalvegen 2 E		
Postnr.	5955	Sted	LINDÅS
Selgers navn	Kian Fabian G Kolstad		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93590936

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:

Koblet ekstra rørutgang til vannslange

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bror som er rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Rør fra sluk og til oppvaskmaskin på nytt kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bror som er rørlegger

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Knapper for å skru varme opp eller ned i varmekabler på badet endrer ikke temperaturen.

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:

Lys på kjøkken og tak. ekstra stømuttak. varme i gulv. oppgradering i el anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Avitron AS. v Jan Børge Søviknes

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

På trekk i snoren knappen på badet så er det bare store knappen som funker. En skuff få kjøkken er litt løs, skal prøve å fikse før salg. Mnage møbler inkludert i salg.

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

Dato 04.09.2026

Signert av *Kian Fabian G Kolstad*

Initialer selger:
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
ELC-STJ AS	
Adresse	
BIRKELAND	
Postnr.	Poststed
5281	VALESTRANDSFOSSEN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.
990469814	

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 849314 Tinglyst: 20.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1263	LINDÅS	108	1	57	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
990469814	ELC-STJ AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	112		13	B	27	B	25				37				49			
2	N	104		14	B	27	B	26				38				50			
3	N	120		15	B	28	B	27				39				51			
4	N	95		16	B	52	B	28				40				52			
5	B	50	B	17	B	72	B	29				41				53			
6	B	57	B	18	B	53	B	30				42				54			
7	B	57	B	19	B	53	B	31				43				55			
8	B	27	B	20	B	43	B	32				44				56			
9	B	88	B	21	B	43	B	33				45				57			
10	B	79	B	22	B	53	B	34				46				58			
11	B	27	B	23	B	53	B	35				47				59			
12	B	27	B	24	B	72	B	36				48				60			

Sum tellere: 1419 = nevner: 1419

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

vedlegg 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	 LARS INGE BIRKELAND IHHT FIRMAATTEST	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

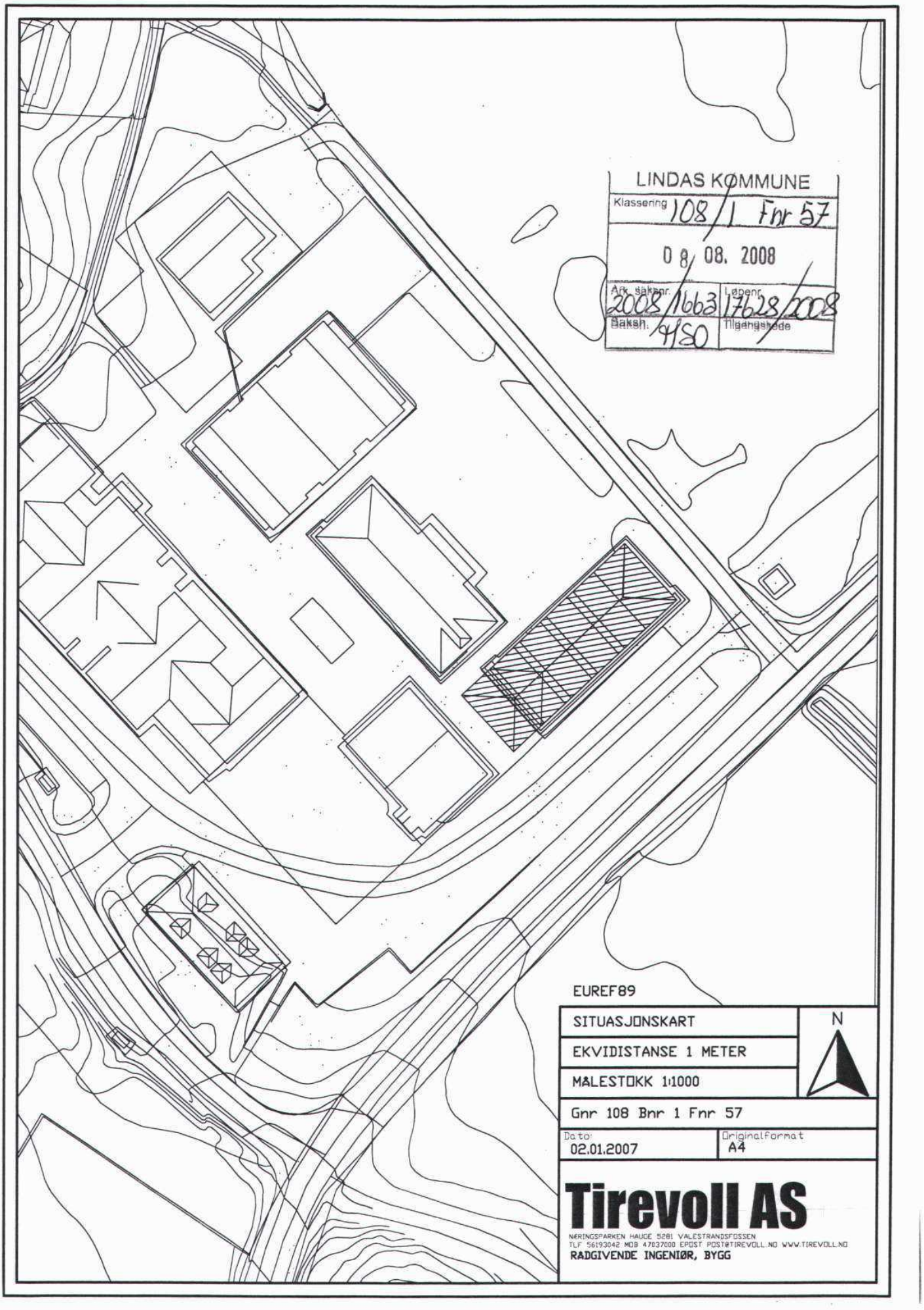
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
108	1	57		LINDÅS kommune

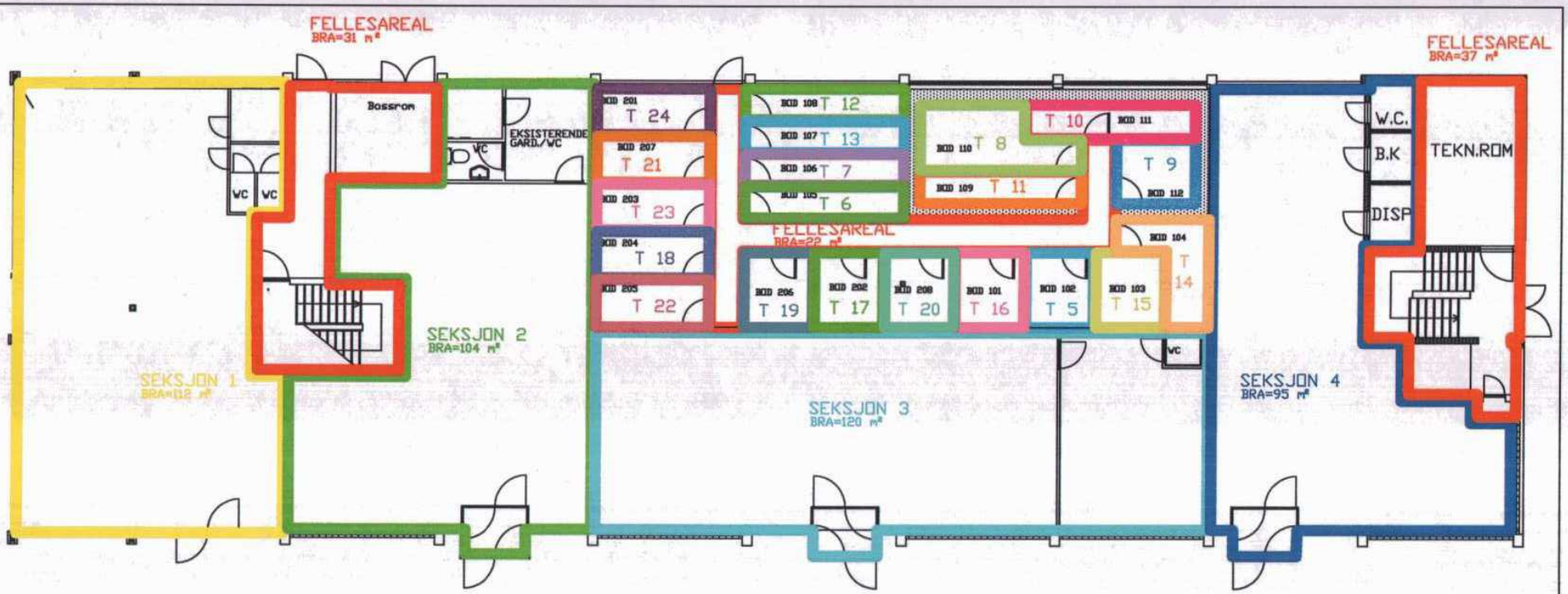
Dato	Stempel og underskrift
24.09.08	Lindås kommune

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


LINDAS KOMMUNE
Klassering 108/1 Fnr 57
08. 08. 2008
Ark. saksnr. 2008/1663
Løpenr. 17628/2008
Saksh. 4/80
Tilgangskode
EUREF89
SITUASJONSKART
EKVIDISTANSE 1 METER
MÅLESTOKK 1:1000
N
Gnr 108 Bnr 1 Fnr 57
Dato: 02.01.2007
Originalformat A4
Tirevoll AS
NÆRINGSPARKEN HAUGE 5281 VALESTRANDSFOSSEN
TLF 56193042 MOB 47037000 EPOST POST@TIREVOLL.NO WWW.TIREVOLL.NO
RADGIVENDE INGENIØR, BYGG

Side 5 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 2008/849314/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:24
Kartverket



TILLEGSDEL TIL SEKJSON 5 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 6 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 7 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 8 BRA=8m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 9 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 10 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 11 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 12 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 13 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 14 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 15 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 16 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 17 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 18 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 19 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 20 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 21 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 22 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 23 BRA=5m²
TILLEGSDEL TIL SEKJSON 24 BRA=5m²

FELLESAREAL, TOTAL BRA=364m²

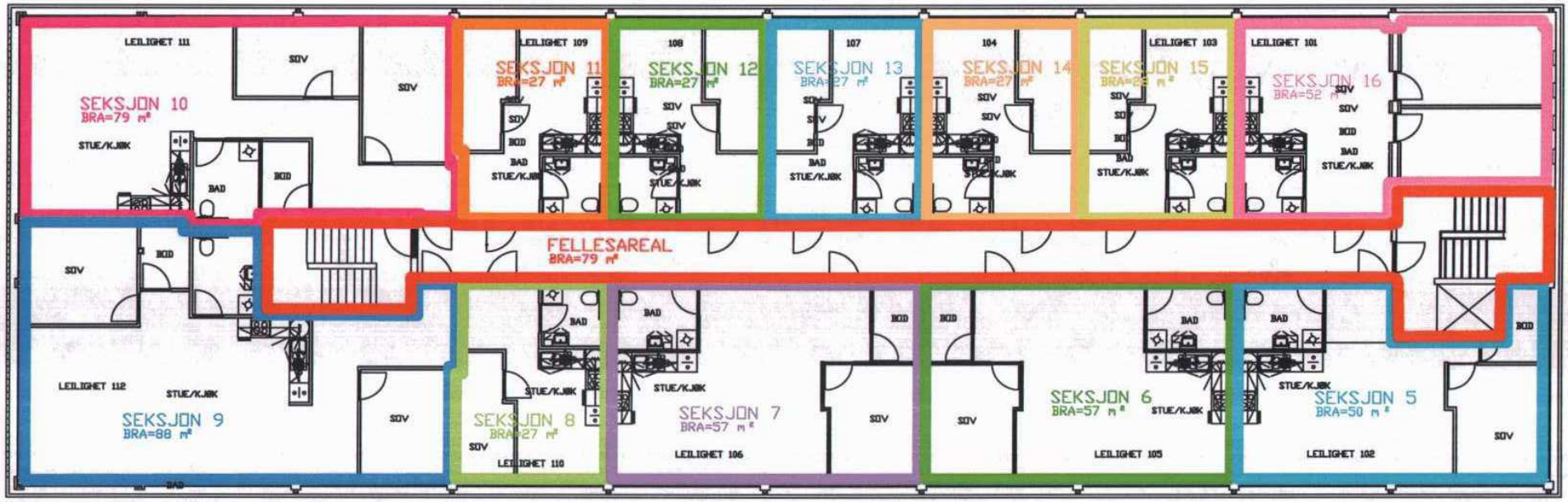
LINDAS KOMMUNE
Klassering 108/1 Fnr 57
08. 08. 2008
Løpenr. 2008/1663
Tilgangskode 4150
Saksh.

Prosjekt: OMBYGGING AV GAMLEBANKEN, LINDAS SENTER
Sak: SEKSJONERING 1.ETG

SEKSJONERINGSTEGNING

TEKNING UTARBEIDA AV:
Tirevoll AS
NÆRINGSPARKEN HAUGE 5281 VALESTRANDSFOSSEN
TLF 56193042 MOB 47037000 EPOST POST@TIREVOLL.NO WWW.TIREVOLL.NO

Attestert kopi av dok.nr. 2008/849314/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:24
Kartverket



SEKSJON 5:	BRA = 50m²	SEKSJON 8:	BRA = 27m²	SEKSJON 11:	BRA= 27m²	SEKSJON 14:	BRA= 27m²
BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²
TOT:	BRA = 55m²	TOT:	BRA = 32m²	TOT:	BRA = 32m²	TOT:	BRA = 32m²
SEKSJON 6:	BRA = 57m²	SEKSJON 9:	BRA = 88m²	SEKSJON 12:	BRA= 27m²	SEKSJON 15:	BRA= 28m²
BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²
TOT:	BRA = 62m²	TOT:	BRA = 93m²	TOT:	BRA = 32m²	TOT:	BRA = 33m²
SEKSJON 7:	BRA = 57m²	SEKSJON 10:	BRA= 79m²	SEKSJON 13:	BRA= 27m²	SEKSJON 16:	BRA= 52m²
BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²	BOD:	BRA = 5m²
TOT:	BRA = 62m²	TOT:	BRA = 84m²	TOT:	BRA = 32m²	TOT:	BRA = 57m²

LINDAS KOMMUNE
Klassering 108/1 Fnr 57
08.08.2008
Løpenr. 1663
Tilgangskode
Aktsak.nr.
Saksh. 450

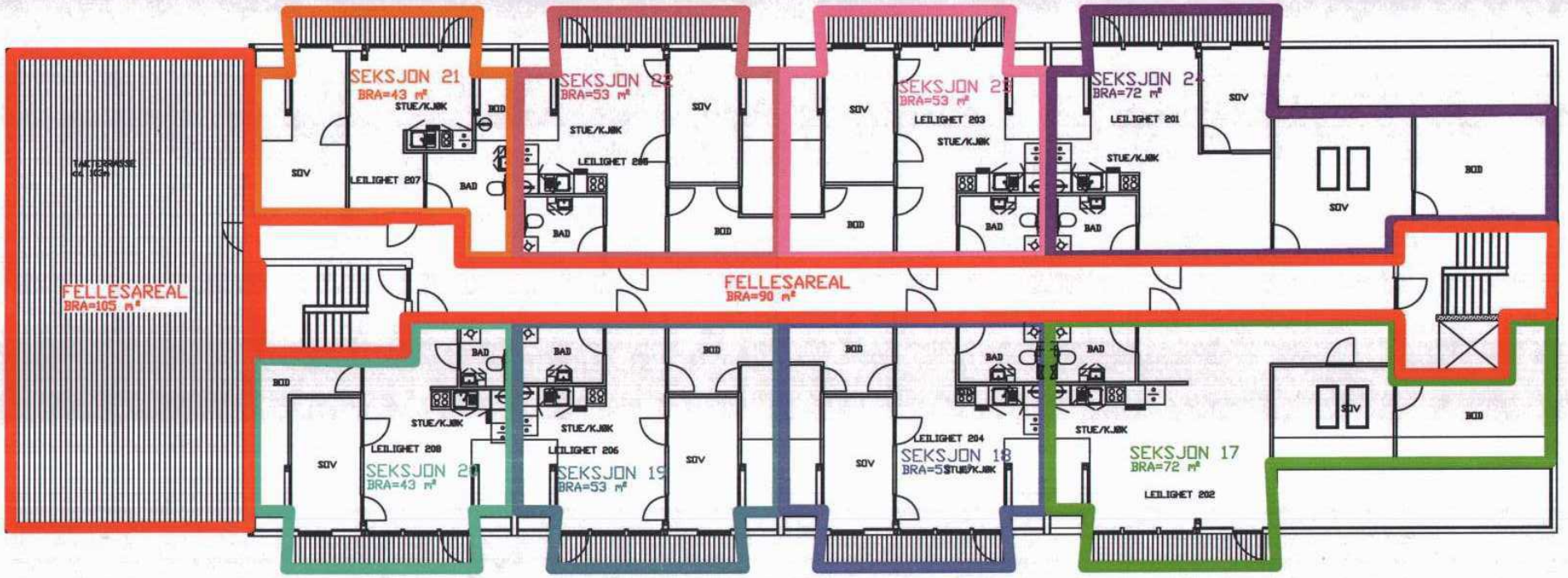
Prosjekt:
OMBYGGING AV GAMLEBANKEN, LINDAS SENTER

Sak:
SEKSJONERING 2.ETG

SEKSJONERINGSTEGNING

TEIKNING UTARBEIDA AV:
Tirevoll AS
NÆRINGSPARKEN HAUGE 5281 VALESTRANDSFOSSEN
TLF 56193042 MOB 47037000 EPOST POST@TIREVOLL.NO WWW.TIREVOLL.NO

Attestert kopi av dok.nr. 2008/849314/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:24
Kartverket



SEKSJON 17: BRA= 72m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 76m²

SEKSJON 18: BRA= 53m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 58m²

SEKSJON 19: BRA= 53m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 58m²

SEKSJON 20: BRA= 43m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 48m²

SEKSJON 21: BRA= 43m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 48m²

SEKSJON 22: BRA= 53m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 58m²

SEKSJON 23: BRA= 53m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 58m²

SEKSJON 24: BRA= 72m²
BOD: BRA = 5m²
TOT: BRA = 76m²

LINDAS KOMMUNE
Klassering 108/1 Fnr 57
08. 08. 2008
Løpenr. 2008/1663
Tilgangskode HSO
Ark. bokstav
Bokstav

Prosjekt:
OMBYGGING AV GAMLEBANKEN, LINDAS SENTER

Sak:
SEKSJONERING 3.ETG

SEKSJONERINGSTEGNING

TEIKNING UTARBEIDA AV:

Tirevoll AS
NÆRINGSPARKEN HAUGE 5281 VALESTRANDSFOSSEN
TLF 56193042 MOB 47037000 EPOST POST@TIREVOLL.NO WWW.TIREVOLL.NO

Kolstad, Kian Fabian Grøtte
Kanalvegen 2 E, 5955 LINDÅS

Vår ref.: 0312-1-06
Dato: 07.09.2026

Deres henvendelse av 07.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 06 i Gamlebanken Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Gamlebanken Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	996386317
Seksjons-/andelsnr.:	06
Seksjons-/andelseier:	Kolstad, Kian Fabian Grøtte
Adresse:	Kanalvegen 2 E, 5955 LINDÅS

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003236056

Fellesutgifter:

Etterslep: Tv og Internett (gjelder ikke fakturert kr.50,- pr mnd for august,sept,okt med forfall 01.11.2026)	150,00	Manuell
Tv og Internett	560,00	Månedlig
Driftskostnader	2 075,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 635,00 (2 785,- inkl etterslep)

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	65048253738
Lånebeskrivelse:	Nordea
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,15%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	8 431,71
Total saldo lån:	210 005,00
Innfrielsesdato:	30.09.2028

Fellesgjeld pr. 07.09.2026: 8 431,71

Total fellesgjeld for Gamlebanken Sameie pr. 07.09.2026: 210 005,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Margot Tyborgnes
Styrets e-post:	gamlebanken@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	16 467
Andel formue pr 31.12.2025	30 498

Bygning/eiendom

Byggeår	2010
Gårds-/bruksnr:	108/616

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

Sameiet har lån.

Ethvert salg eller bortleie av seksjonen, skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

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

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

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

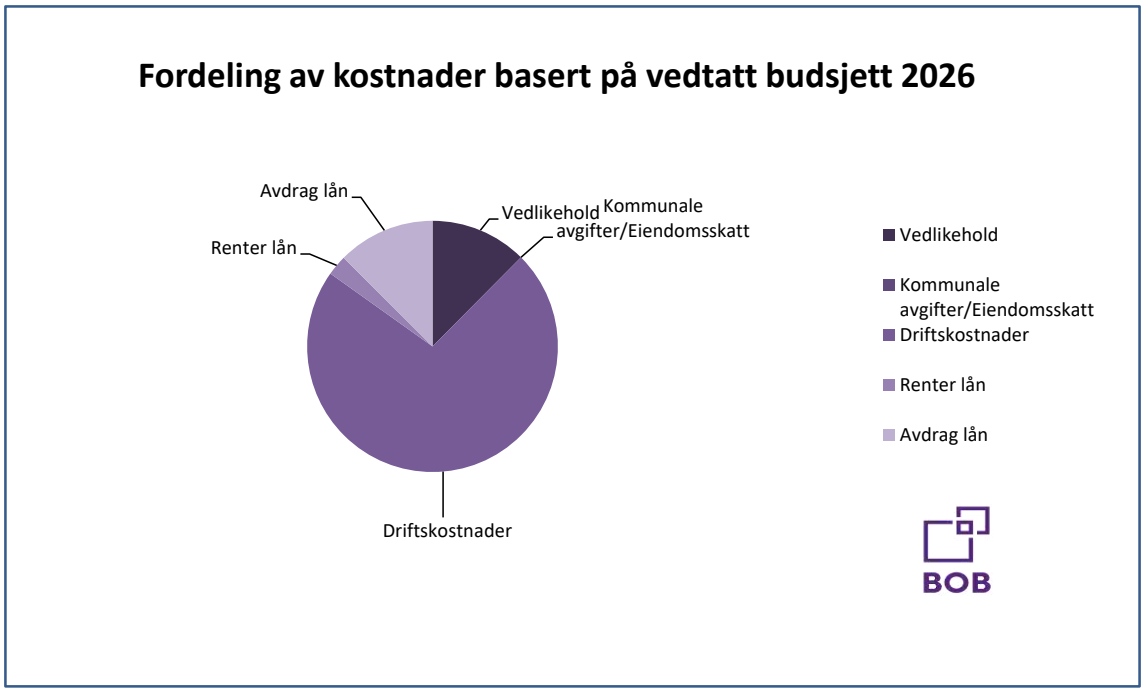
Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	312	GAMLEBANKEN SAMEIE (0312)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	85 000	13 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	493 600	78 %
Renter lån	17 850	3 %
Avdrag lån	85 500	13 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-45 750	-7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	636 200	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

_____

Sted: LINDÅS

Dato: 18/6-26

Møtet ble åpnet av: Margot Tyborgnes

Til stede fra styret: Margot Tyborgnes
Espen Vollset
Jon Anders Birkeland

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: OK

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 7

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: _____

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Margot Tyborgnes

Vedtak: Margot Tyborgnes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Espen Vollset

Vedtak: Espen Vollset

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Ole Fyllingsnes, Sven Fanebust

Vedtak:

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps:

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: OK

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 25 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: OK

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 25

Vedtak: Varsel om økning av fellesutgifter pga internett
Ellers ok.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: 11000 Styreleder, 5500 styremedlemmer

Vedtak: I

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)***

Forslag til kandidater:

Ingen forslag til styremedlemmer. Dagens styre sitter inntil videre, det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å få nytt styre på plass.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Margit Tykesgrus

Referent

Espen Vollset

Protokollunderskriver

Even Fanebust

Protokollunderskriver

Ola Fr...

Vedtekter

for

Gamlebanken Sameie

Vedtatt ekstraordinært sameiermøte 15.11.2010, endret 26.06.2017, 02.02.2018

§ 1

Sameiets navn skal være: ***Gamlebanken Sameie***
På Gnr. 108 Bnr. 1 – Festekontrakt nr. 57 i Lindås Kommune.

§ 2

Hver sameier har full rettslig råderett over den tinglyste bolig eller næringsseksjon.

§ 3

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Ethvert salg eller bortleie av seksjonen, skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder eventuell bortleie av tilleggsareal til seksjonen. Selger/bortleier skal påse at kjøper/leier har gjennomlest og underskrevet vedtektene og eventuelle ordensregler for sameiet og fremlegge dette for sameiets leder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 4

Boligseksjonene kan ikke nyttes utover sitt formål eller slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Fellesanleggene skal nyttes til ordinær bruk etter formålet og må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i en slik bruk.
Næringsseksjonene skal brukes i henhold til kommunal godkjenning.

§ 5

Den enkelte sameier har vedlikeholdet av egen bruksenhet og tilhørende boder. Sameiers vedlikeholdsansvar gjelder alt vedlikehold, istandsetting og oppussing av egen bruksenhet med tilhørende ledninger og innretninger. Den enkelte sameier har videre ansvar for de bygningsmessige endringer en måtte foreta innen egen bruksenhet. Sameiet har ansvar for og vedlikehold av fellesareal, som ikke kan henføres til den enkelte sameiers ansvar. Vedlikehold av fellesareal skal fordeles etter fastsatt sameiebrøk. Den enkelte sameier tegner innboforsikring for sin boenhet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen og som ikke er knyttet til den enkelte seksjon fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette gjelder blant annet offentlige utgifter, vedlikehold av fellesareal som måtte påligge fellesskapet.

Vedlikehold og utbedringer av fasader i 1. etasje knyttet til næringsseksjonene, med unntak av baldakinen, skal i sin helhet dekkes med brøken 431/431. Sameiet er forpliktet til å delta i de kostnader/kontingenter som Lindås Senterforening fastsetter til enhver tid, og som er relevant for boligseksjonene og næringsseksjonene.

Næringsseksjonen skal imidlertid kun dekke sin andel av følgende felleskostnader:
- Kostnader til forretningsførsel og revisjon
- Bygningsforsikring
- Kostnader til eget brannvarslingssystem og sprinkleranlegg
- Styrehonorar
- Nedbetaling av låneopptak av Nordea
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Senteravgift til Lindås Senterforening

§ 7

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. De andre sameierne har panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren på dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8

Hvis sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke etterkommes innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom Namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så langt disse passer.

§ 9

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 10

Sameiermøte er sameiets øverste organ. ***Gamlebanken Sameie*** består av bolig og næringsseksjoner. Hver sameier har stemmerett i forhold til fastsatt sameiebrøk.

§ 11

Ordinært årsmøte for sameiet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Leder innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge årsberetning med revidert regnskap.

§ 12

Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen minst utgjør 10 % av stemmene krever det. Samtidig skal det oppgis hva en ønsker behandlet.
Leder innkaller til sameiermøtet. Det føres protokoll fra sameiermøtet.

§ 13

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet er angitt i fullmakten, anses denne å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato. Ektefelle og samboer som møter i stedet for eier, anses alltid for å ha fullmakt.

§ 14

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst totredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak omhandlet i Eierseksjonsloven § 30 punkt a – g.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og vesentlige endringer i sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15

Sameiets styre skal bestå av minst 3 medlemmer. Styret og styrets leder velges i sameiermøte for 1 år om gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Sameierne er forpliktet til å motta valg til styret. Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

Styret tegner i fellesskap sameiet. Styret kan meddele prokura.

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 16

For forhold som ikke er fastsatt i diss vedtekter, skal Eierskesjonsloven av 23.05.97 nr 31 gjelde slik som den lyder til enhver tid.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
I GAMLEBANKEN SAMEIE

TORSDAG 18. 06. 2026 kl. 18.00 I SANITETENS LOKALER
(På baksida i Lindås Senter)

DAGSORDEN

1 Konstituering

A Godkjenning av innkalling
B Antall frammøtte / seksjoner representert
C Valg av møteleder
D Valg av referent / protokollfører
E Valg av protokollunderskrivere
F Valg av teljekorps
G Godkjenning av dagsorden

2 Rapport frå Styret

3 Behandling og godkjenning av årsrekneskapet

4 Godtgjering til styret

5 Valg av styre

6 Auke i Fiber/ nettleige

7 Ta opp til diskusjon - dørnøkler.

FULLMAKT

ÅRSMØTE I GAMLEBANKEN SAMEIE 18.06 2026

Namn :

Eg møter som seksjonseigar .

Eg er seksjonseigar, men kan ikkje møte , eg gir derfor
min fullmakt til:

Namn :

Underskrift:

RAPPORT FRÅ STYRET I GAMLEBANKEN SAMEIE FOR 2025

Sameiets namn er GAMLEBANKEN SAMEIE.
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner og held til i
ALVER KOMMUNE Gnr 108 .br.nr. 616.
Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehald av eigedommen.

Styrets sammensetning:
Styreleder: Margot Tyborgnes
Styremedlem: Jon Anders Birkeland
Styremedlem: Espen Vollset

Styret har dette året hatt 1 styremøte,
vi har ellers hatt kontakt og diskutert saker på telefon og mail.

Vi hadde den årlege brannkontrollen i desember ,for å kontrollere at alle brannsensorar virkar. Det var også kontroll av alle nødlys og bytta batteri i desse.
Ingen har lov å frakople sensorane, slik at dei ikkje gir lyd, det
kan være livsfarlig om det skulle oppstå brann.

Det har også dette året vore ein del utfordringar med heisen. ALLE som brukar den må være forsiktige og ikkje presse dører , det må ikkje komme sand eller «ting» o.l. i dørsprekken.
Ta ikkje heisen om natta ,om det ikkje er heilt nødvendig.
Det har kosta sameiet over 13.000 å tilkalle hjelp 1gong på natt /helg.
Informer leigebuarar !!

OBS OBS BOSSROM -Prøv å halde det ryddig! Ikkje fyll opp med med vått søppel. det vil renne utover golvet og verte illeluktande.
Flasker /boksar og glass må leverast i kontainarar bak «KIVI».
STORE TING må ein levere hos «NGIR»
Ingen må setje ting utfor huset som skal i bosset ,dei forsvinn ikkje av seg sjølv. Det ser ikkje imøtekommande ut at det ligg boss utfor døra. !! Kven skal rydde opp?

Vi hadde dugnad utfor huset i juni, 6-7 personer møtte opp, kosta og skrapa vekk gras m m og plukka opp søppel .FLOTT JOBBA !

Det har vore lekkasje frå tak til leilighet i 3.etg. Forsikring dekka skade inne og sameiet måtte dekke skade ute. Rekninga kjem på neste år

Styret har forøvrig hatt fakturagodkjenning og nøkkelbestilling.

Lindås 06.06. 2026 Styret

LINDÅS KOMMUNE
Byggesak

Tirevoll AS att. Eilif Eide

Hauge industriområde
5281 Valestrandsfossen

Dykkar ref.	*Vår ref.*	*Saksbehandlar – tlf.*	*Arkivkode*	*Dato*
	2007/327 - 16159/2008	*Knut Bjørnevoll - 56 37 56 24*	*108/1*	*01.07.2008*

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan og bygningslova § 99 nr.2 og 3

Det vert vist til søknad om mellombels bruksløyve, motteke 1.07.2008.
I samsvar med plan- og bygningslova § 99 vert det her gjeve mellombels bruksløyve for tiltaket.

Spesifikasjon.

Byggestad:	*Lindås senter Gnr./bnr.108/1 Festenummer.57*
Type tiltak:	*Leiligheter Deler av tiltaket (fellesareal, seksjonsnr. 17-24)*
Vedtak:	*Delegert sak handsama 11.04.2007*
Ansvarleg søkjar:	*Tirevoll S*
Tiltakshavar:	*ELC – SFJ, Birkeland 5281 Valestrandsfossen*

Merknader

- *Mellombels bruksløyve er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar og reviderte teikningar (plan 1., 2. og 3. etasje) datert 26.06.2008. Manglar som er oppført der, må verte retta før det vert gjeve ferdigattest.*
- *Før det vert gjeve ferdigattest må det verte sendt inn opplysningar om koordinatar for plassering av ferdig bygg.*

Kopi til:

- *Tiltakshavar: ELC - SFJ*
- *Nordhordland Likningskontor og Folkeregister, Postboks 193, 5903 Isdalstø (e-post: nordhordland.lk@skatteetaten.no)*
- *NGIR, Kjevikdalen, 5956 Vågseidet. (epost: ngir@ngir.no)*
- *Matrikkelansvarleg, her.*
- *Geodataavdeling, her.*
- *VVA, teknisk drift, her (epost: KEI@lindas.kommune.no)*

Med helsing
Tor Hegle
fagleiar byggesak

Larissa Dahl
avdelingsingeniør

LINDÅS KOMMUNE
Byggesak

Tirevoll AS att. Eilif Eide

Hauge industriområdet
5281 Valestrandsfossen

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar – tlf.	Arkivkode	Dato
	2007/327 - 19613/2008	Larissa Dahl - 56 37 56 37	108/1	02.09.2008

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan og bygningslova § 99 nr.2 og 3

Det vert vist til søknad om mellombels bruksløyve, motteke 27.08.08.

I samsvar med plan- og bygningslova § 99 vert det her gjeve mellombels bruksløyve for tiltaket.

Spesifikasjon.

Byggestad:	*Lindås senter Gnr./bnr. 108/1 festnr. 57 Seksjonsnummer.5-16.*
Type tiltak:	*Påbygg, leiligheter.*
Vedtak:	*Delegert sak handsama 11.04.2007*
Ansvarleg søkjar:	*Tirevoll AS*
Tiltakshavar:	*ELC – SFJ*

Merknader

- *Mellombels bruksløyve er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar. Manglar som er oppført der, må verte retta før det vert gjeve ferdigattest.*
- *Før det vert gjeve ferdigattest må det verte sendt inn opplysningar om koordinatar for plassering av ferdig bygg.*
- *Ved endringar/avvik skal "som-bygd-teikningar" leggjast fram før ferdigattest kan gjevast.*
- *Særlege vilkår i byggeløyve må vere tatt vare på.*
- *Det må ikkje vere manglar ved dei tilhøyrande fasilitetar, slik som mellom anna postlevering, oppsamlingsplass for boss, parkering og areal for opphald utomhus. Terreng skal vere ferdig planert med fall frå hus.*
- *Tryggleik i samsvar med TEK§7 (Brann), skal vere gjennomført.*
- *Ved nybygg med eigen adresse må det settast opp husnummerskilt på ein godt synleg stad – av omsyn til utrykking frå ambulanse, brannvesen, politi, drosje m.v.*

Kopi til:

- *Tiltakshavar: ELC – SFJ, Birkeland 5281 Valestrandsfossen*
- *Nordhordland Likningskontor og Folkeregister, Postboks 193, 5903 Isdalstø (e-post: nordhordland.lk@skatteetaten.no)*

- *NGIR, Kjevikdalen, 5956 Vågseidet. (epost: ngir@ngir.no)*
- *Matrikkelansvarleg, her.*
- *Geodataavdeling, her.*
- *VVA, teknisk drift, her (epost: KEI@lindas.kommune.no)*

Med helsing

Tor Hegle
fagleiar byggesak

Larissa Dahl
avdelingsingeniør

LINDÅS KOMMUNE
Byggesak

Tirevoll AS att. Eilif Eide

Hauge industriområdet
5281 Valestrandsfossen

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar – tlf.	Arkivkode	Dato
	2007/327 - 19613/2008	Larissa Dahl - 56 37 56 37	108/1	02.09.2008

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan og bygningslova § 99 nr.2 og 3

Det vert vist til søknad om mellombels bruksløyve, motteke 27.08.08.

I samsvar med plan- og bygningslova § 99 vert det her gjeve mellombels bruksløyve for tiltaket.

Spesifikasjon.

Byggestad:	*Lindås senter Gnr./bnr. 108/1 festnr. 57 Seksjonsnummer.5-16.*
Type tiltak:	*Påbygg, leiligheter.*
Vedtak:	*Delegert sak handsama 11.04.2007*
Ansvarleg søkjar:	*Tirevoll AS*
Tiltakshavar:	*ELC – SFJ*

Merknader

- *Mellombels bruksløyve er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar. Manglar som er oppført der, må verte retta før det vert gjeve ferdigattest.*
- *Før det vert gjeve ferdigattest må det verte sendt inn opplysningar om koordinatar for plassering av ferdig bygg.*
- *Ved endringar/avvik skal "som-bygd-teikningar" leggjast fram før ferdigattest kan gjevast.*
- *Særlege vilkår i byggeløyve må vere tatt vare på.*
- *Det må ikkje vere manglar ved dei tilhøyrande fasilitetar, slik som mellom anna postlevering, oppsamlingsplass for boss, parkering og areal for opphald utomhus. Terreng skal vere ferdig planert med fall frå hus.*
- *Tryggleik i samsvar med TEK§7 (Brann), skal vere gjennomført.*
- *Ved nybygg med eigen adresse må det settast opp husnummerskilt på ein godt synleg stad – av omsyn til utrykking frå ambulanse, brannvesen, politi, drosje m.v.*

Kopi til:

- *Tiltakshavar: ELC – SFJ, Birkeland 5281 Valestrandsfossen*
- *Nordhordland Likningskontor og Folkeregister, Postboks 193, 5903 Isdalstø (e-post: nordhordland.lk@skatteetaten.no)*

- *NGIR, Kjevikdalen, 5956 Vågseidet. (epost: ngir@ngir.no)*
- *Matrikkelansvarleg, her.*
- *Geodataavdeling, her.*
- *VVA, teknisk drift, her (epost: KEI@lindas.kommune.no)*

Med helsing

Tor Hegle
fagleiar byggesak

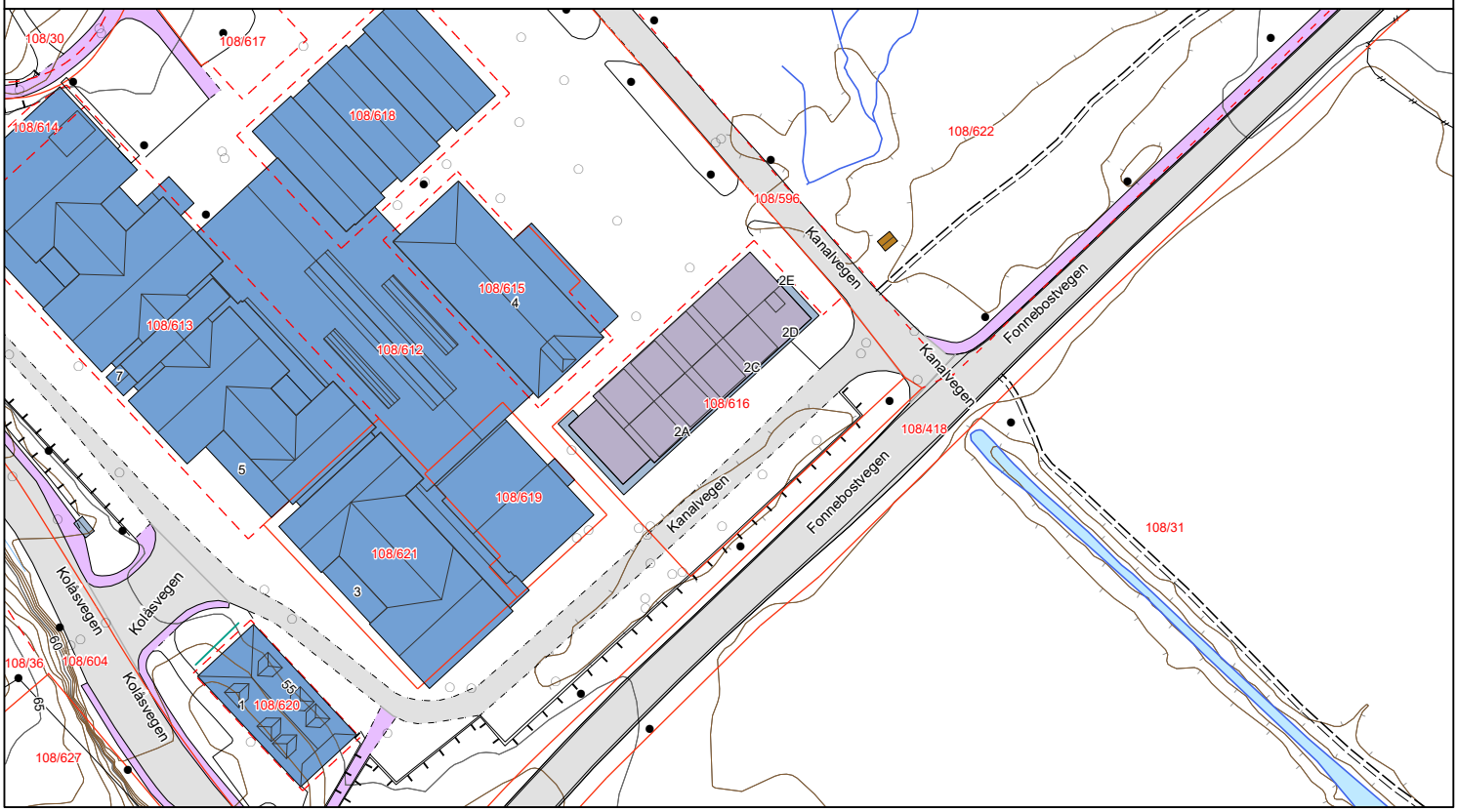
Larissa Dahl
avdelingsingeniør

Oversiktskart

Adresse: **Kanalvegen 2E, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/108/616/0/6**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2131 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026

N



Matrikkelkart

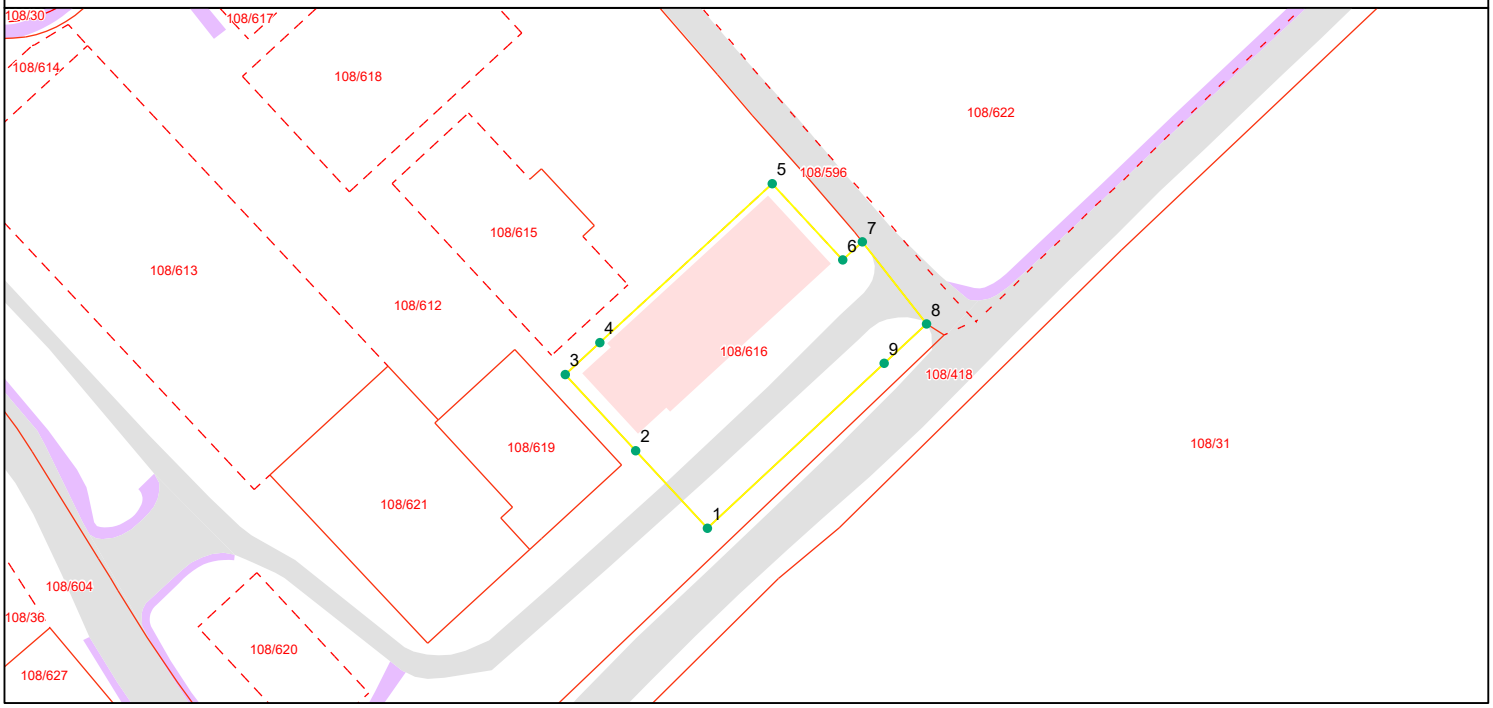
Adresse: **Kanalvegen 2E, 5955 Lindås**
Gnr/Bnr: **4631/108/616/0/6**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2131 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026

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: 2131 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6739841.63	290837.18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	19.8	0
2	6739856.13	290823.79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	19.44	0
3	6739870.38	290810.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	8.82	0
4	6739876.35	290817.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	43.93	0
5	6739906.07	290849.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	19.45	0
6	6739891.82	290862.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	36	5	0
7	6739895.2	290866.11	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	13	19.53	0
8	6739879.84	290878.09	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	10.84	0
9	6739872.48	290870.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	45.31	0

enova

Energiattest



Adresse	
Kanalvegen 2E, 5955 LINDÅS	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337493**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **176236736**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **616**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,67 kWh/m²	**8 645 kWh**

Kanalvegen 2E, 5955 LINDÅS

Detaljering

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

Kanalvegen 2E, 5955 LINDÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
986056211
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 426520 Tinglyst: 12.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av gnr. 108 bnr. 616 i Lindås kommune (kalt «Eiendommen») erklærer at eier av gnr. 108 bnr. 612, 613, 614, 615, 618, 619, 620 og 621 i Lindås kommune (kalt «Rettighetshaver»), har rett til og skal sikres fremtidig adkomst/gjennomkjøring over Eiendommen, med bakgrunn i å ivareta tilkomst for kunder, lasterampe og varelevering til aktørene i Lindås Senter, samt eventuelt vedlikehold og fornyelse av infrastruktur i området.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Rettighetshaver.

* * * *

Lindås, den 21/4-2016

Rett kopi bekreftes

For eier av gnr. 108 bnr. 616

Styret i Gamlebanken Sameie, org.nr. 996 386 317

Utskrift

21/4-2016

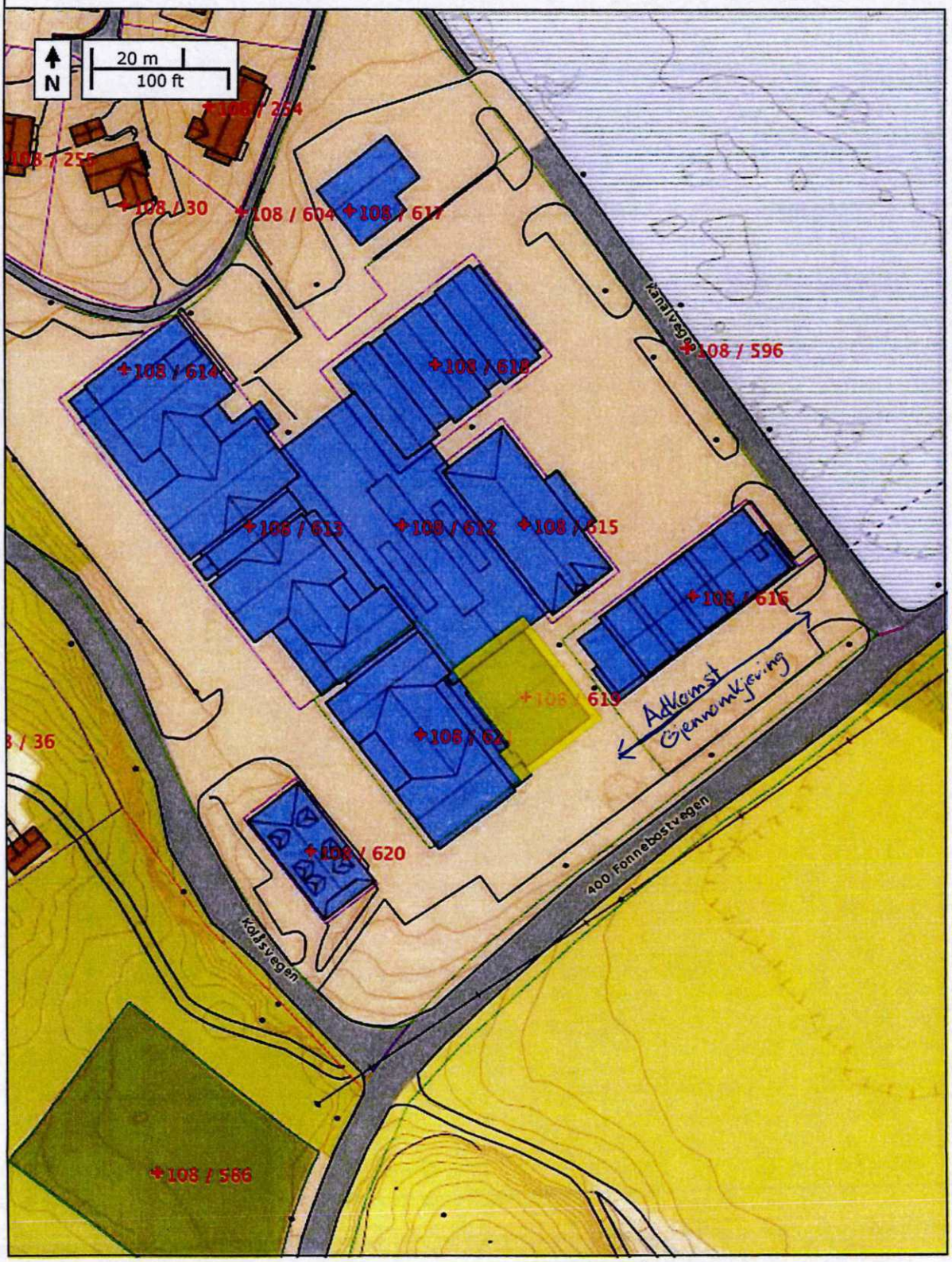
Side 1 av 1

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

18/04 2016



TINGLYST
DOKUMENTNR.: 392244
03 MAI 2016
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier av gnr. 108 bnr. 616 i Lindås kommune (kalt «Eiendommen») erklærer at Lindås kommune (org.nr. 935 084 733) og eier av gnr. 108 bnr. 612, 613, 614, 615, 618, 619, 620 og 621 i Lindås kommune (kalt «Rettighetshaver»), har rett til å ha ledninger for vann og avløp liggende over Eiendommen, og rett til å tilknytte, vedlikeholde og fornye ledningene på Eiendommen. Ledningstraseens omtrentlige beliggenhet fremgår av kartskisse 1.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Rettighetshaver.

* * * *

Lindås, den 21/4-2016

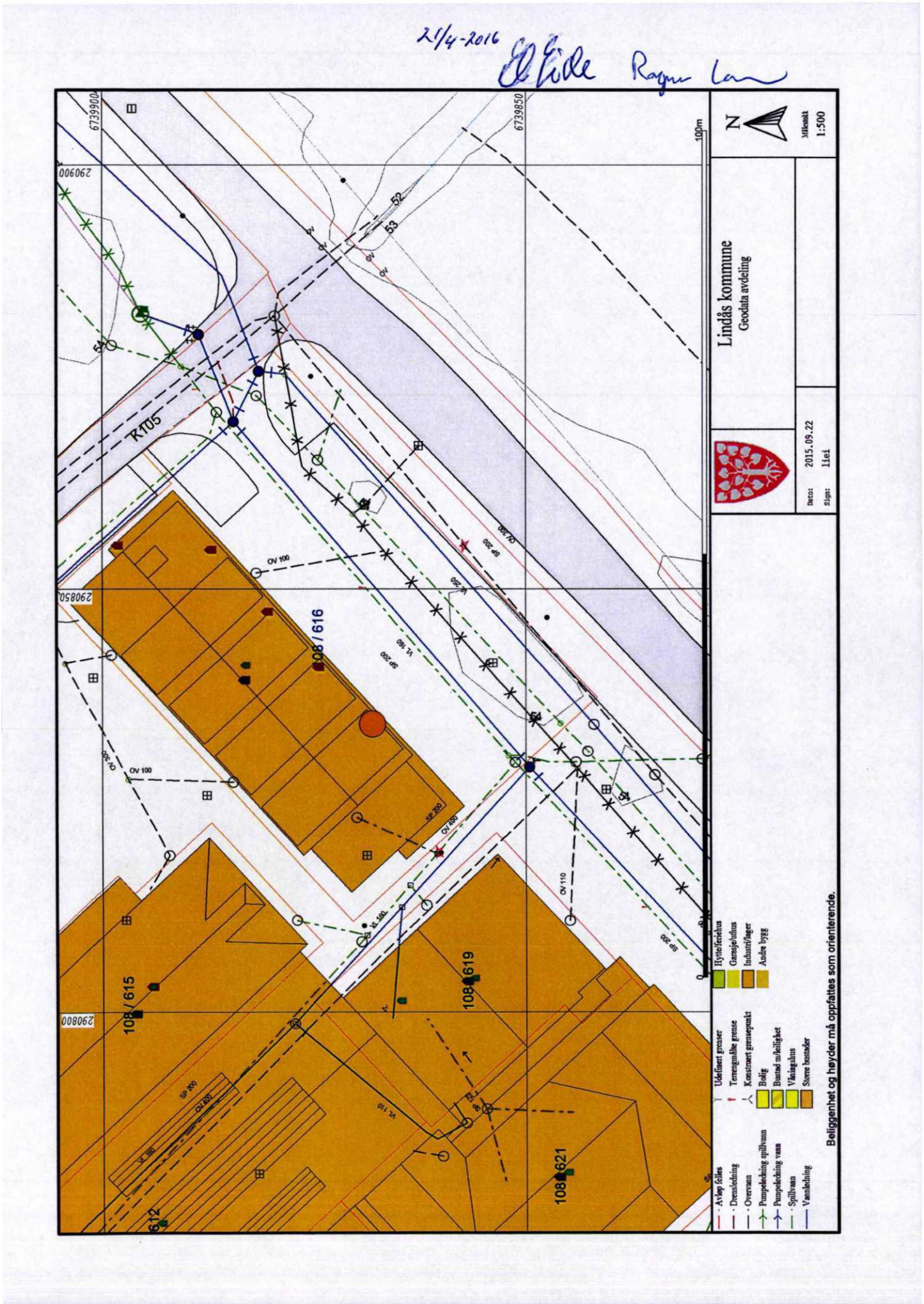
Rett kopi bekreftes

For eier av gnr. 108 bnr. 616

Styret i Gamlebanken Sameie, org.nr. 996 386 317

Doknr: 392244 Tinglyst: 03.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Elin Østby Glemmestad


21/4-2016
Lindås kommune
Geodata avdeling
Dato: 2015.09.22
Sign: liei
Målestokk 1:500
N
100m
6739900
6739850
290900
290850
290800
K105
108 / 615
108 / 616
108 / 619
108 / 621
612
OV 100
OV 300
OV 400
OV 110
SP 200
VL 160
VL 110
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Udefinert grenser
Tomtegrense
Konstruert grensepunkt
Bolig
Bustad m/leilighet
Våningshus
Større bustader
Hytte/fritidshus
Garasje/uthus
Industri/lager
Andre bygg
Avløp felles
Drensledning
Overvann
Pumpeledning spillvann
Pumpeledning vann
Spillvann
Vannledning

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA	
Adresse:	
Postboks 343 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
5804	Sentrum
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
989590189	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1136236 Tinglyst: 07.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lindås Senterbygg AS	971173459

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1263	Lindås	108	612		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1263	Lindås	108	616		1-24

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/12-2016	LINDÅS SENTERBYGG AS Ingunn Hjelvang Unni Hodnebrønn

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Eiendommen gnr. 108, bnr 616 i Lindås kommune gis rett til parkering på gnr 108 bnr 612 slik det er vist skravert på vedlagte kart.

Parkeringen må ikke være til hinder for fri ferdsel mellom gnr 108 bnr 615 og gnr 108 bnr 616.

Videre gis eiendommen gnr 108 bnr 616 rett til tilkomst på gnr 108 bnr 612 for nødvendig vedlikehold av egen bygningskropp slik det er vist på vedlagte kart med rød farge. Tilkomsten omfatter også rett til å sette opp stillas så lenge vedlikeholdet pågår.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lindås 7/12-2016	LINDÅS SENTERBYGG AS v/ Knut Hugo v/ Unni Hodnekvam

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

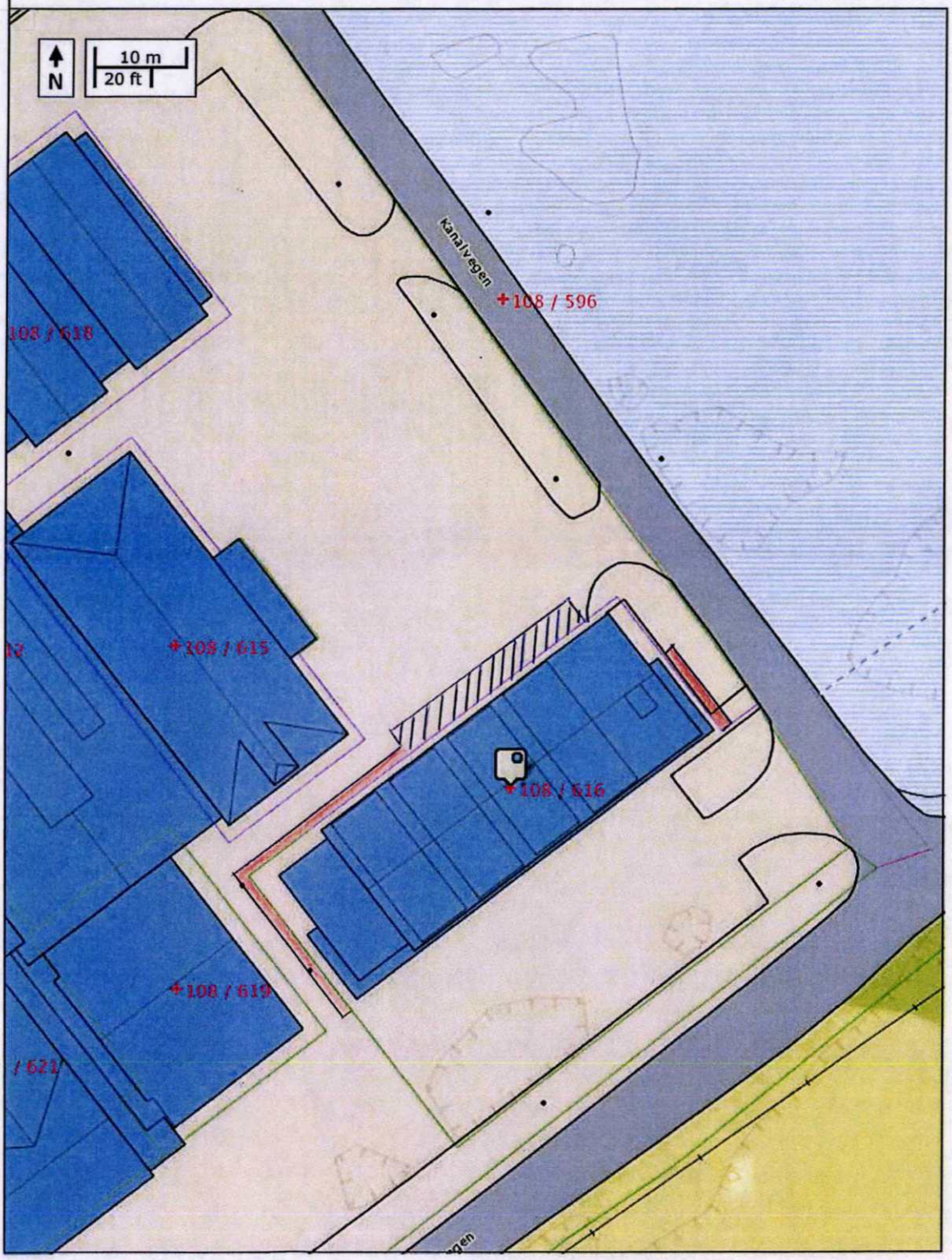
Page 1 of 1

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

01/12 2016



Kanalvegen 2E

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	8 min 0.8 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	21 min 21.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	23 min 25.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lindås Nærsenter	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindås senter Linje 330, 331, 342	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	1 t 7 min

BARNEHAGER

Solhaugen barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 0.5 km
Lindås barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindås Senter	3 min
Rema 1000 Lindås	4 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	3 min
Apotek 1 Lindås	2 min
Knarvik Vinmonopol	26 min

SPORT

Lindås idrettspark	6 min
Lindåshallen	7 min
Unik Helse	3 min
MOVA Lindås	3 min

«Akkurat passe stort, trygt og passe sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

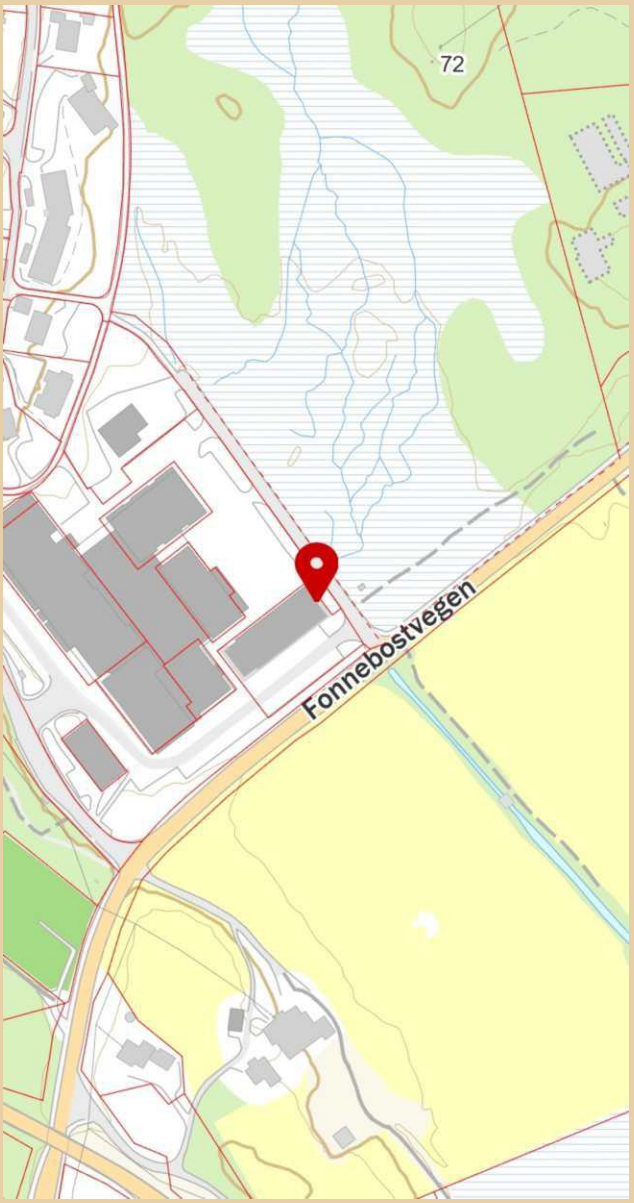
Gateparkering
Lett 95/100

—

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:
Kanalvegen 2 E, 5955 Lindås
Gnr. 108, Bnr. 616, Snr. 6, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
166260204

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Stian Grøtte

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 68 579

E-post: stian.grotte@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.
