PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

ÅKRAVEGEN 246D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Matrikkel

Ferdigattest

Planrapport

Reg. kart

Kommuneplankart

Grunnkart

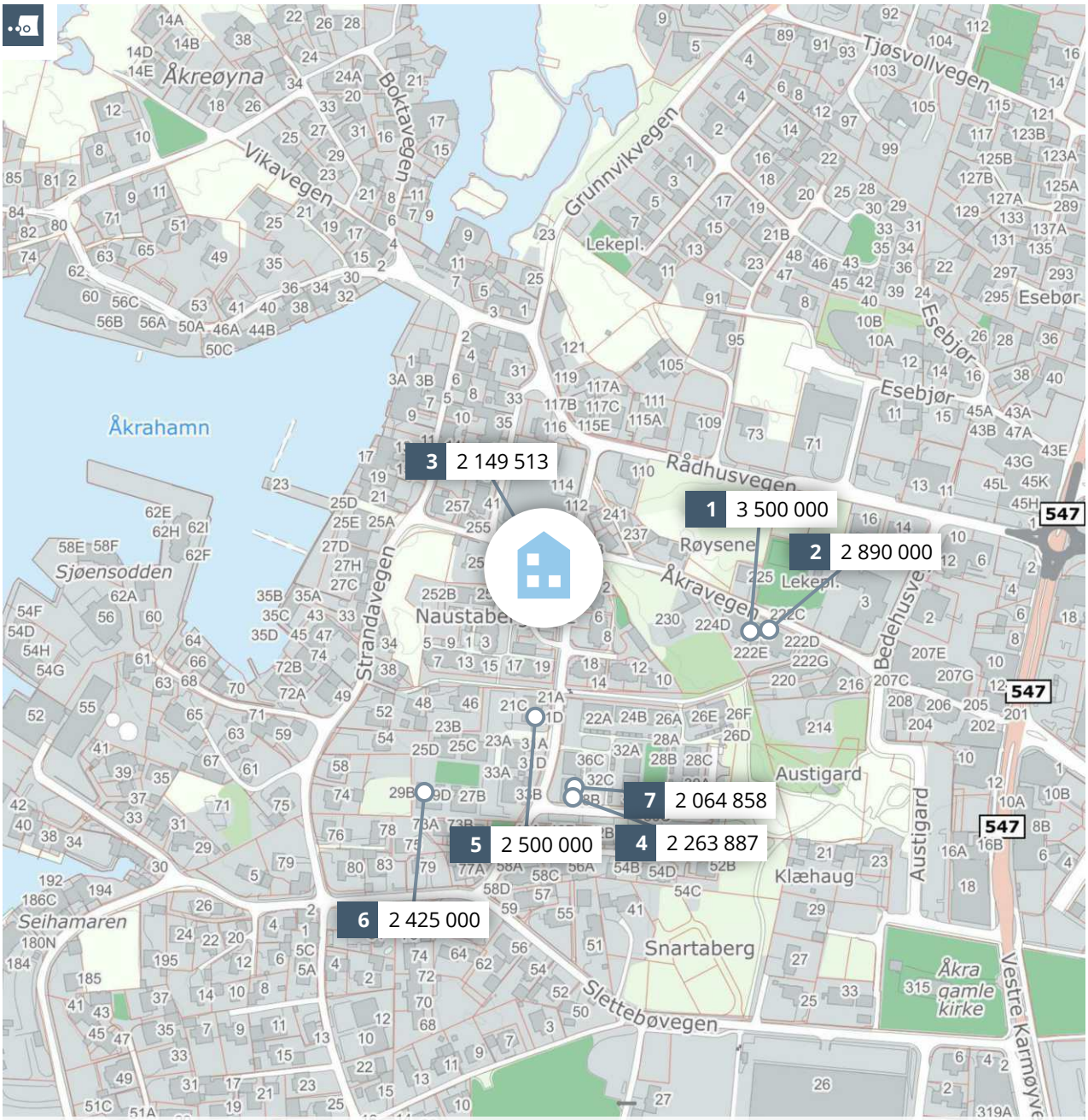
Kommunale avgifter

Info fra forretningsfører

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅKRAVEGEN 246 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 30.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åkravegen 246 D, 4270 ÅKREHAMN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 15 BNR 2128 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS ÅKREHAMN

Verdivurdert til

2 030 000

156 776	2 186 776	32 687
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 153
Formue	30 350
Soverom	0
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åkravegen 224 I				12.09.2025	2 950 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**47 945**
	73 m²	2007	3. etg	2 sov						
2	Åkravegen 222 C				20.11.2025	2 890 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**39 054**
	74 m²	2008	1. etg	2 sov						
3	Åkravegen 246 D				11.09.2024	1 990 000	**1 990 000**	159 513	2 149 513	**32 082**
	67 m²	2005	2. etg	2 sov						
4	Røysanevegen 38 D				20.02.2026	1 990 000	**2 210 000**	53 887	2 263 887	**34 829**
	65 m²	2007	2. etg	2 sov						
5	Røysanevegen 21 D				13.03.2026	2 200 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**32 051**
	78 m²	2012	2. etg	3 sov						
6	Røysanevegen 29 B				15.08.2025	2 200 000	**2 425 000**	0	2 425 000	**31 090**
	78 m²	2012	1. etg	3 sov						
7	Røysanevegen 38 C				11.07.2025	1 890 000	**2 010 000**	54 858	2 064 858	**32 263**
	64 m²	2007	2. etg	2 sov						

2. etg endeleilighet med terrasse ved inngangsverdi.

2 soverom, åpen kjøkkenløsning med spiseplass, stue med utg. balkong, bad og gang.

Parkering på felles p-plass.

Tilstandsrapport.

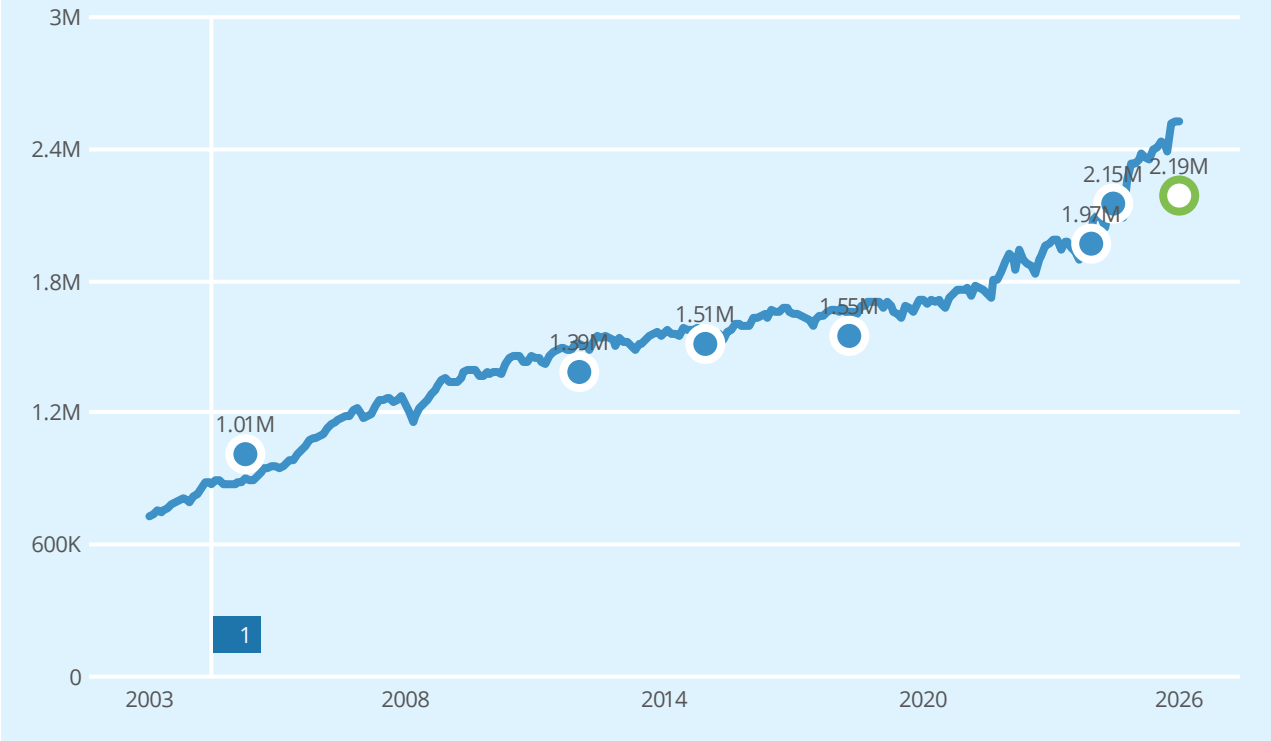
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2024	11.09.2024	15.11.2024	1 990 000	1 990 000	159 513	2 149 513	2
08.03.2024	14.03.2024	19.04.2024	1 890 000	1 810 000	160 147	1 970 147	
09.10.2018		09.10.2018	-	1 550 000	-	1 550 000	
27.07.2015		27.07.2015	-	1 510 000	-	1 510 000	
04.09.2012	14.09.2012	23.11.2012	1 390 000	1 390 000	0	1 390 000	
21.03.2005		21.03.2005	-	1 010 000	-	1 010 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Noe oppusset, ellers markedsstigning.

Leiligheter til salgs i ÅKREHAMN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i ÅKREHAMN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

3.1M

2 917 000 Salgspris i snitt

2 806 000 Prisantydning i snitt

2.7M

2.5M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 982 KARMØY kommune i snitt siste 6 mnd

35 972 ÅKREHAMN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

32 687 Åkravegen 246 D Totalpris 2 190 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260073

Selger 1 navn
Paul Ove Stol

Gateadresse
Åkravegen 246D

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260073

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Slurv rund sluk og manglene oppbrett til dørterskel bad. Og at eier før meg Vidar Olsen har prøvd å gjøre noe med dette. I følge hans egenerklæring. Våtrommet fungerer med dette avvike følge Salgsoppgave fra September 2024. Forøvrig viser til tilstandsrapport.
Arbeid utført av	? Fra bygge tiden 2005 ferdigattest 02.01.2006/Vidar Olsen 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig skjeggkre. Som jeg fikk vite om at det kunne være i følge naboer på fellesmøte. Og at styret evt skulle ta tak i det om det ble nødvendig.

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier har tatt opp terrassebord. Renset sluk og lagt nye bord og beiset disse.

Document reference: 314260073

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge salgsoppgave har tidligere eier utført radonmåling. Ingen ting om resultat. Leiligheten ligger i 2 etasje

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Evt manglene Radonmåling.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge sameie møte 2025 ble det nevnt at noen hadde sett (sjeggkre/sølvkre)

Document reference: 314260073

Tilleggskommentar

Selges med komplett hvitevarer

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Ove Stol	2803bff967dcda88eaab4 74bc699fe1be0197cf4	17.03.2026 17:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260073

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

Tilstandsrapport

Leilighet 2. etasje

Åkravegen 246D , 4270 ÅKREHAMN

KARMØY kommune

gnr. 15, bnr. 2128, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1307 **Eiendomsverdi ref nr:** GK1946

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026018

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

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig oppført i 2005. Det er utvendig bod ved entré, samt parkering på felles område.

Sameiet har hovedansvar for utvendig vedlikehold av bygget, mens den enkelte seksjonseier har ansvar for blant annet overflatebehandling som maling. Vurderingen i rapporten er i hovedsak rettet mot innvendige overflater og bygningsdeler i leiligheten. Utvendig fremstår bygget med noe vedlikeholdsetterslep, og det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold og eventuelle utskiftinger i tiden fremover.

Leiligheten fremstår med normal standard og vanlig slitasje sett i forhold til alder og bruk. Tilstandsgradene er fastsatt på bakgrunn av alder, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon, i henhold til gjeldende standard.

Innvendig er det laminat på gulv, tapet og malte overflater på vegger, samt prefabrikkerte plater i himlinger.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i metall. Det er god skap- og benkeplass.

Badet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader for nærmere vurderinger. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Leilighet 2. etasje - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører av tre med isolerglass.
Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Østvendt takterrasse over bod ved entre.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Det ble fremlagt dokumentasjon av forrige eier på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

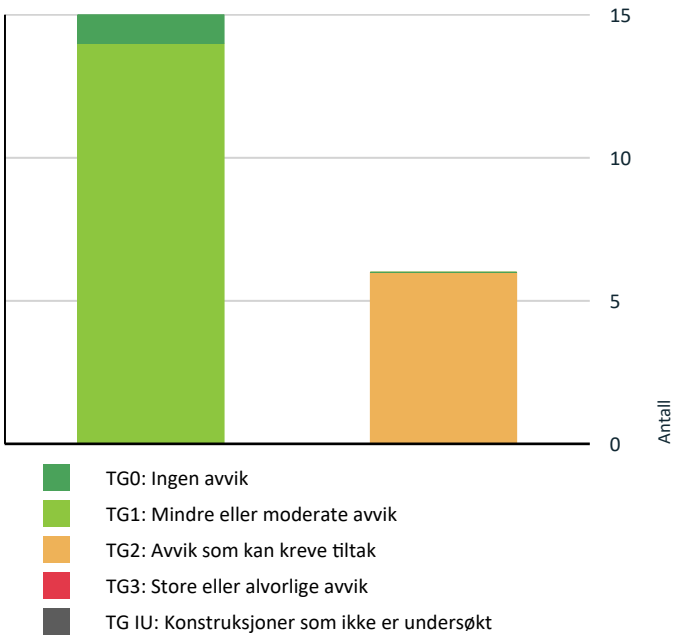
Leilighet 2. etasje

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Aibel Haugesund har montert ny varmtvannsbreder og skiftet rustne vannrørkoblinger.
2021	Modernisering	Byggmesterkompaniet skiftet stuevinduer i 2021, og visstnok enkelte kledningsbord ifølge tidligere eiers egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.

Det er ikke registrert avvik eller forhold som tilsier redusert funksjon på befaringsdagen. Takkonstruksjonen fremstår som normal og i tråd med forventet tilstand ut fra alder og konstruksjonstype. TG1 er satt på bakgrunn av dette.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Mesteparten av vinduer er fra byggeår. Vinduer i stue ble fornyet i 2021.

Vinduer har normal funksjon. Det er registrert behov for overflatevedlikehold og smøring av hengsler som følge av normal slitasje. TG1 er satt da forholdet ikke påvirker funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre og isolerglass.
Hovedytterdør med dørblad av tre. Malt utførelse.
Terrassedører med dørblad av tre. Malt utførelse.
Enkel boddør med dørblad av tre. Malt utførelse.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag/hengsler og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Tettesjikt av PVC-duk. Avrenning til sluk.

Østvendt takterrasse over bod ved entre.
Bjelker, bærelag, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Tettesjikt er ikke synlig og derfor ikke vurdert.

Takterrasse og balkong er nylig malt/beiset (2024).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert malingsflass og bløtt treverk på rekkverk. Tettesjiktet under terrassebord er ikke synlig for kontroll.

Forholdet skyldes normal aldring og værpåvirkning. Tettesjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. TG2 er satt da det foreligger vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre nedbrytning av treverk kan føre til redusert styrke i rekkverket. Svikt i tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Vedlikehold og utskifting av skadet treverk anbefales. Nærmere vurdering av tettesjikt og eventuell oppgradering bør påregnes, men når er vanskelig og si noe om.

Tilstandsrapport



Malingsflass og bløtt treverk

Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod.

Gulv av betong.
Vegger i bindingsverk av tre. Kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon av tre. Tekket med PVC-duk.
Ytterdør med karmer og dørblad av tre. Malt utførelse.

Dørbladet er reparert etter tidligere skade og fremstår som godt vedlikeholdt. Boden er ikke nærmere tilstandsvurdert, da den inngår som del av fellesareal.
Boden er oppført i normal bodstandard.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Tapet og malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himlinger.

Gulv, vegger og himlinger har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes noen bruksmerker og slitasje på overflater.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 14 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet, og ca 9 mm målt på en lengde over to meter på gulv i stue og på soverom. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.

TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader. Noe stedvis knirk på gulver vurderes som normalt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer. Overflater er belagt med skifer.

Pipen er fra byggeår og det er ikke registrert tilkoblet ildsted. Pipen har etter det opplyste ikke vært i bruk. Ved visuell kontroll fremstår pipen i normal stand uten synlige skader på befaringsdagen.
Det foreligger ingen kjente merknader fra feiervesenet. På bakgrunn av alder, synlige forhold og manglende bruk er det satt TG1.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glass mellom gang og stue.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 1 Bod/teknisk rom

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Oppbrett langs vegger.
Trepanel på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Det er plastsluk i gulvet.

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Det er ukjent om vegger og overflater er utført for å tåle direkte fuktpåkjenning og bruksvann. Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med lokalt fall rundt sluken. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysninger skal våtrommet være fra ca 2005.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert enkelte hull i veggoverflater etter tidligere oppheng. Samt små riss i fuger.
TG2 er gitt da hull i våtrom kan påvirke fuktsikkerheten, selv om det ikke ble registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull i våtromsoverflater kan medføre risiko for fuktinntrenging dersom tettesjikt/membran er perforert. Dette kan over tid gi skjulte fuktskader. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre hullene slik at tettesjiktet ivaretas. Utbedring bør utføres på fagmessig måte. Så lenge det er montert dusjkabinett er det lav risiko for følgeskader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt til ca 13 mm. Lokalt fall rundt dusj på ca 5 mm.
Oppbrett ved terskel ble målt til ca 30 mm.
Det var tidligere lav oppbrett ved dørterskelen, oppbretten er utbedret og fremstår som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert motfall til sluk på deler av baderomsgulvet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelse av gulvfallet ved etablering av våtrommet. Motfall til sluk anses som et avvik fra anbefalt løsning for våtrom. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett som i stor grad begrenser vannbelastningen på gulvet. På bakgrunn av dette er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Motfall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner bort fra sluket dersom gulvet tilføres vann. Dersom dusjkabinettet fjernes og dusj etableres direkte på gulv med dusjdører, vil det registrerte motfallet innebære at gulvet ikke har tilstrekkelig fall til sluk. Forholdet krever normalt ikke umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinett benyttes. Ved eventuell fremtidig etablering av dusj direkte på gulv bør korrekt fall til sluk etableres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forholdet skyldes utførelsesfeil ved etablering av tettesjikt. Membranløsningen har i tillegg passert mer enn halvparten av forventet brukstid. TG2 er satt da avviket gir økt risiko for svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon på bad fungerer tilfredsstillende. TG1 er valgt.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med prefabrikkerte profilerte fronter.
Benkeplate av laminat. Vask av metall.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Ingen integrerte hvitevarer.
Det er nylig installert aquastopp i benkeskap på kjøkken.
Det er ikke påvist komfyrvakt.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Kun synlige deler av vannledningsanlegget er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert irr/korrosjon på rørkobling i rørskap.
Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, kondens eller begynnende utetthet. Det ble ikke observert aktiv lekkasje på befaringsdagen. TG2 er satt da avviket kan utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre korrosjon kan medføre lekkasje og påfølgende fuktskader.
Kontroll og eventuell utbedring anbefales utført av rørlegger.



Irr på kobling av vannrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.

TG1 er gitt på bakgrunn av begrenset tilgjengelighet og normal bruksslitasje. Kun synlige deler av avløpsrør er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

TG2 er gitt på bakgrunn av avvik ved elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Installasjonen er utført etter tidligere praksis. Fast elektrisk tilkobling er dagens anbefalte løsning.

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

Løsningen vurderes som avvik fra gjeldende krav og kan medføre økt risiko for varmgang og driftsstans.



Tilkoblet via støpsel

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

Automatsikringer i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 El-anlegget i boligen er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Det ble fremlagt dokumentasjon av forrige eier på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

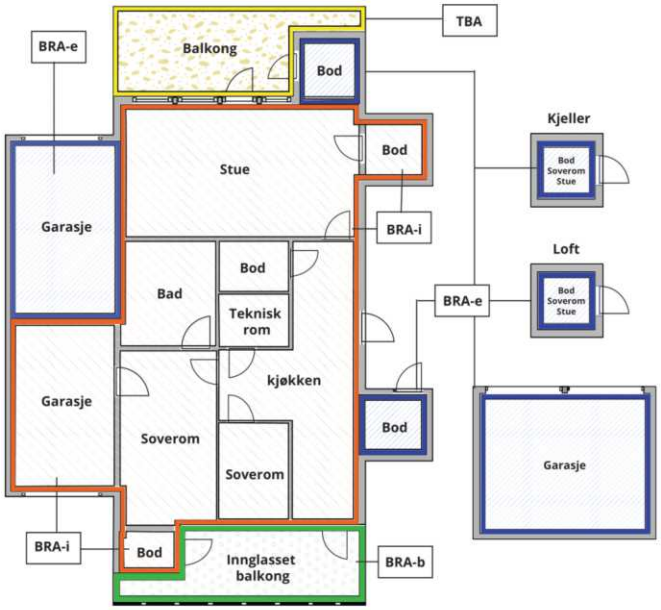
Hva er måleverdig areal?

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 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67	5		72	22
SUM	**67**	**5**			**22**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom	Utvendig bod	

Kommentar

Sportsbod (ca. 5 m²) i tilknytning til bygget er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Paul Ove Stol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	2128		7	3233 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åkravegen 246D

Hjemmelshaver
Stol Paul Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Åkravegen, på Karmøy.
Området består hovedsakelig av firemannsboliger.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Åkrehamn sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er planert og pent opparbeidet med asfaltert gangsti og plen.
Felles asfaltert parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader betales til Haubo - i egenskap av at Haubo er forretningsfører for Sameiet Røysaneparken 1. Det er sameiet som har ansvaret for utvendig vedlikehold etter vedtektene, men forsåvidt gjelder malingsvedlikehold pålegger styret i praksis dette de enkelte seksjonseiere. Haubo bistår med praktisk tilrettelegging av sameiets vedlikeholdsansvar, som f.eks. å engasjere håndverkerfirma.
Utfra observasjoner på felles arealer kan det bli nødvendig med større tiltak for å utbedre vedlikeholdsetterslep og fellesutgifter kan øke.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leiligheten som ligger på 2. etasje i en vertikal,- og horisontaldelt firemannsbolig.
Felles bod i tilknytning bolig ved entre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

For leiligheter og boliger i sameie/borettslag er vurderingene i denne rapporten begrenset til de bygningsdeler og installasjoner som naturlig hører til den aktuelle boenheten. Utvendige konstruksjoner og fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og omfattes normalt ikke av denne rapporten.

Rapporten bygger på de opplysninger som ble gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er utelatt eller uriktige, kan dette ha betydning for vurderingene og de konklusjoner som er gitt.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Karmøy kommune: Seksjon 1149-15/2128/0/7

Norkart
Utskriftsdato: 16.03.2026 13:25

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/15	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	08.02.2005			15/2128, 15/2128/0/7

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STOL PAUL OVE F061168*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åkravegen 246D 4270 ÅKREHAMN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åkravegen 246D	H0201	15/2128/0/7	70	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Åkravegen 246 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4270 ÅKREHAMN	Kirkesogn	06100402 Åkra
Grunnkrets	303 Åkrehamn	Tettsted	4702 Åkrehamn
Valgkrets	2 Åkrehamn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23895358		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	11.03.2005

1: Bygning 23895358: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 11.03.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	280
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	280
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	160
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.05.2004	28.05.2004	
Igangsettingstillatelse	08.06.2004	09.06.2004	
Tatt i bruk	11.03.2005	21.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åkravegen 246D	H0201	15/2128/0/7	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	130	0	130	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/2128

Bruksnavn		Beregnet areal	3233
Etablert dato	25.01.2005	Historisk oppgitt areal	3233
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575186.93	282597.85	0	Ja	3233	

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Hans J. Rasmussen AS
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 15/2128		**04/1663 26/06**	**02.01.2006**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Annet småhus med 3 eller 4 boliger*
Byggested:	*Røysane Boligpark - Åkra,*
Gnr./Bnr.	***15/2128, seksjon 6 – 9.***
Tiltakshaver:	*Botjenester A/S*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*419/04*
Ansvarlig søker:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Vikanes Brekke Haugesund AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

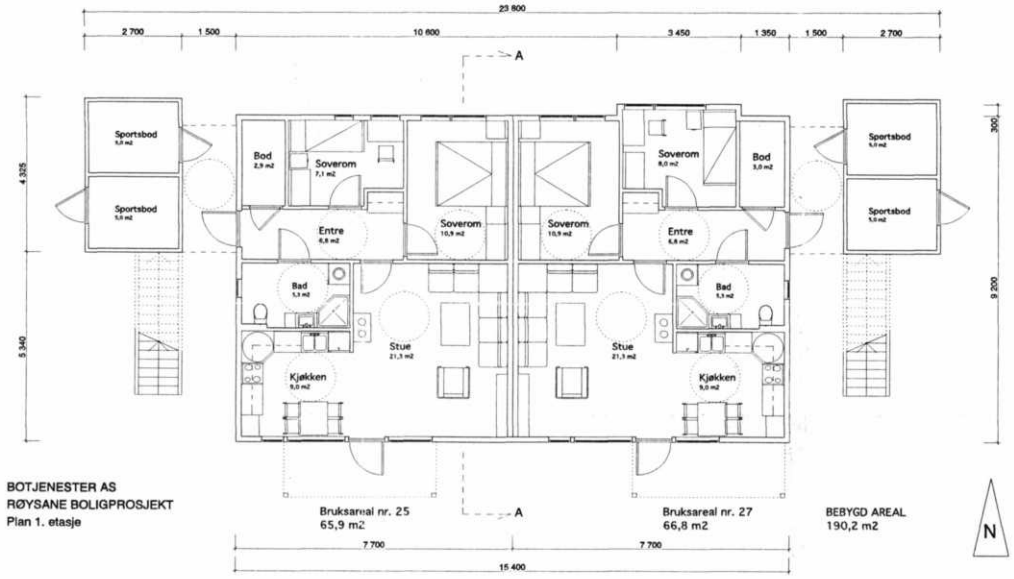
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

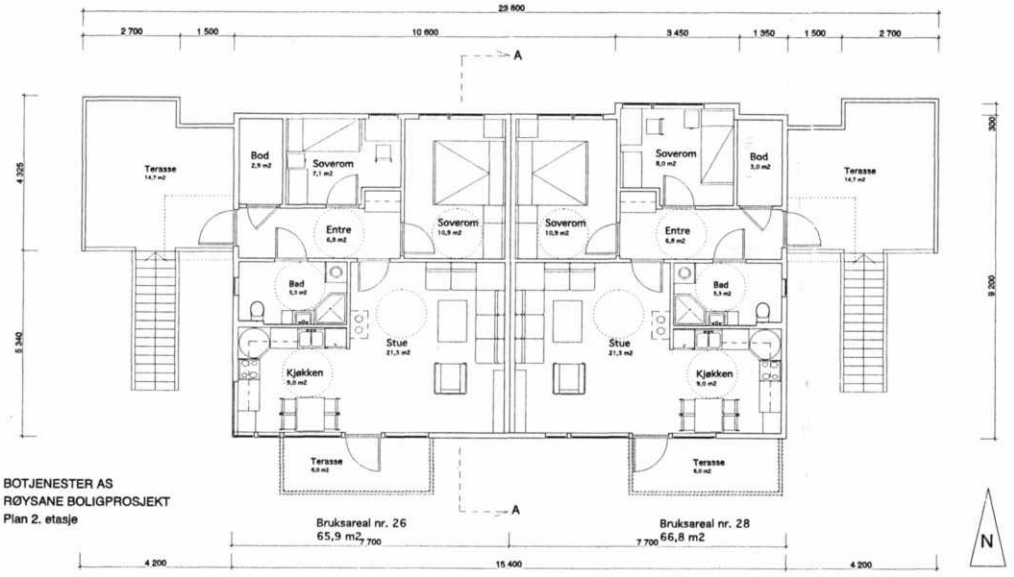
Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Botjenester A/S Postboks 204, 4296 ÅKREHAMN



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 1. etasje

BEBYGD AREAL
190,2 m2



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 2. etasje

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 4/9/04
Godkjent med forbehold
27.05.04

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
04.05.....

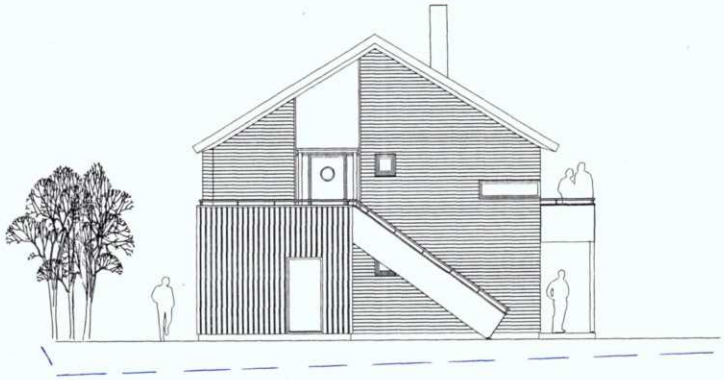
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
22.04.....

REVISJON:	GJELDER:	UTFØRT:	KONTROLL:	DATO:
TILTAKSHAVER: BOTJENESTER AS		TEGNET: td	ANSVARLIG: niv	DATO: 16.03.04
TILTAK: RØYSANE BOLIGPROSJEKT - Åkrehamn		PROSJEKTNR.: 0408		
TEGNING: Planer - Leiligheter 12A-D		TEGNINGSNR.: 20		REVISJON:
VIKANES ▲ BREKKE		MÅLESTOKK: 1:100		
Strandgaten 48, Postboks 358, 5501 Haugesund tlf.: 52 70 76 00 fax: 52 70 76 01 e-post: post@vikanes-brekke.no Strandgaten 6, Postboks 897, 5808 Bergen tlf.: 55 31 58 00 fax: 55 31 58 01 e-post: gek.brekke@vikanes-brekke.no		FASE: Rammesøknad		

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



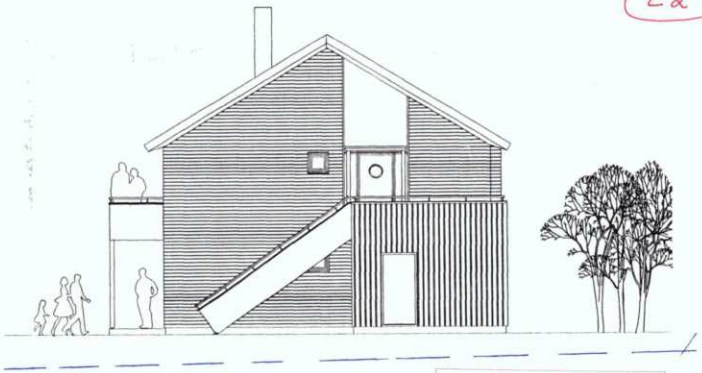
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Fasade sør



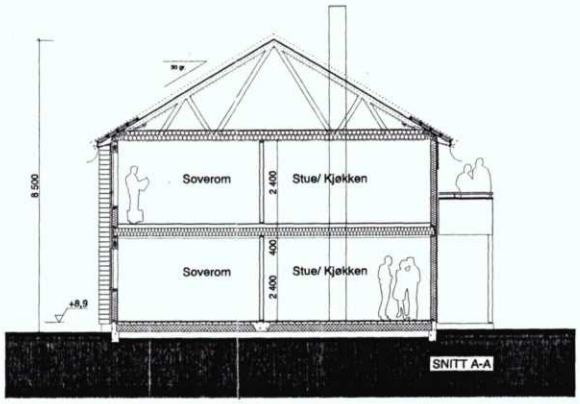
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Fasade vest



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Fasade nord



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Fasade øst



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Snitt A-A

Eksist. terreng

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 419/04
Godkjent med forbehold 27.05.04

REVISJON:	GJELDER:	UTFØRT:	KONTROLL: DATO:
TILTAKSHAVER: BOTJENESTER AS		TEGNET: td	ANSVARLIG: niv DATO: 16.03.04
TILTAK: RØYSANE BOLIGPROSJEKT - Åkrehamn		PROSJEKTNR.: 0408	
TEGNING: Fasader + Snitt - Leiligheter 12A-D		TEGNINGSNR.: 21	REVISJON:
VIKANES ▲ BREKKE		MÅLESTOKK: 1:100	
Strandgaten 48, Postboks 358, 5501 Haugesund tlf.: 52 70 76 00 fax: 52 70 76 01 e-post: post@vikanes-brekke.no Strandgaten 6, Postboks 897, 5808 Bergen tlf.: 55 31 58 00 fax: 55 31 58 01 e-post: geir.brekke@vikanes-brekke.no		FASE: Rammesøknad	

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

Karmøy kommune
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	2128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Åkravegen 246D, 4270 ÅKREHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 233 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	674
Navn	Åkrehamn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4749/KDP674-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V06
	Delareal 3 187 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B10

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006
Navn	Røysane
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4281/r2006-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 481 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 9 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 2 092 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 213 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 137 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 385 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 15 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 38 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2128/0/7
Adresse: Åkravegen 246D
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2128/0/7
Adresse: Åkravegen 246D
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	2128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Åkravegen 246D, 4270 ÅKREHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 579,28 kr
Eiendomsskatt	1 368,00 kr
Renovasjon	3 640,08 kr
Vann	2 671,26 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Boligopplysninger:

Sameiet Røysaneparken 1		Vår ref.:	2306/7	Fødselsdato eier:	06.11.1968
Åkravegen 246 D		Type:	Sameie		
4270 ÅKREHAMN		Eiere:	Paul Ove Stol		
Organisasjonsnr:	989 682 997	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 153

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 284
Tilleggsytelser:	Altibox	869

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	156 776	Gjeld siste årsoppg.:	157 171
Klient ajourf. lån:	2 795 109,85	Klient gj. s. årsoppg.:	2 801 909

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660148628, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 318

Saldo per 19.03.2026: 2 795 110

Andel av saldo: 156 777

Første termin/første avdrag: 31.07.2022 (siste termin 31.08.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Hansen
Adresse:	Åkravegen 248 A
Postnr/-sted:	4270 ÅKREHAMN
Telefon:	Mob.: 46622192
E-post:	roysaneparken1@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	157 171	Andre inntekter:	128
Annen formue:	30 350	Utgifter:	12 154		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	15/2128 - seksjon:7
Bygningstype:	Korsdelt firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003258380

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.03.2005			SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter		

Fasiliteter:

Sameiet har vedlikeholdssystemet "VESTBO Vedlikeholdsplan"

Boligopplysninger:

Sameiet Røysaneparken 1	Vår ref.:	2306/7	Fødselsdato eier:	06.11.1968
Åkravegen 246 D	Type:	Sameie		
4270 ÅKREHAMN	Eiere:	Paul Ove Stol		
Organisasjonsnr: 989 682 997				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS"

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Paul Ove Stol

Andelseiers underskrift

S AMEIEVEDTEKTER

FOR

S AMEIET " RØYSANEPARKEN I"

ÅKRE HAMN

KARM ØY KOMMUNE

1 NAVN

Sameiets navn er Sameiet Røysaneparken I, Åkrehamn - Karmøy kommune.

2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3 EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr. 15 bm. ***J1Ji*** i Karmøy kommune. Eiendommen er seksjonert i til sammen 15 boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk. Grunnareal er bestående av grøntområder, veier/plasser, lekeplass og areal for boder, miljøstasjon og parkering og eies i sameie mellom seksjonseierne.

4 RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Den enkelte seksjon har videre eksklusiv bruksett til utvendig bod og parkeringsplass i henhold til vedlagte fordeling av utvendige boder og parkeringsplasser for Sameiet Røysaneparken I. Seksjoner beliggende i første etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til terrasse begrenset til maks 3 meter ut fra boligens veggliv.

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og felleanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierene må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierene må ha styrets samtykke før det kan foreta eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

5 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierene en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

a. Styrets årsberetning.
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år.
c. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år.
d. Valg av styre og revisor.
e. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 - fjorten - dagers varsel.

6 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 3 styremedlemmer og et varamedlem, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Styret står for forvaltningen av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameier og fastsette hans lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kasserer og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7 FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierene alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til vedlikehold av bygninger og fellesanlegg, eventuell vaktmesterordning, forsikringspremie, lys i utvendige boder og forretningsførsel m.v. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Karmøy kommune.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene jfr. sameiebrøk på hver boligseksjon.

8 VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se §9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjennelse av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som avsettes til vedlikeholdsfondet.

9 VEDLIKEHOLDA VFELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av alle felles ledninger og innretninger.

10 FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

11 TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12 DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og framtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Åkrehamn 28. des. 2004

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Røysaneparken 1

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 Sted: Åkravegen 252B

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsoppgjør

3 Godtgjørelse til styret

4 Saker til behandling

5 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 09.03.2026
Styret i Sameiet Røysaneparken 1

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsoppgjør

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: **Styret fremmet følgende forslag:**

- Styreleder kr. 1 000 (tas ut som digitalt gavekort)
- Styremedlemmer kr. 500 (tas ut som digitalt gavekort)

4. Saker til behandling

Ingen innkomne saker.

5. Valg

Verv som er på valg:

- Styreleder
- Styremedlem x2

Forslag til vedtak:

- Styreleder: Laila Haugen (velges for 2 år - 2028)
- Styremedlem: Kanditat melder seg på årsmøtet
- Styremedlem: Tommy Søllesvik (velges for 2 år - 2028)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Røysaneparken 1 onsdag 18.03.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		488 604	434 616	488 592	488 592
TV/ Internett		156 420	140 220	156 420	156 420
Sum inntekter		**645 024**	**574 836**	**645 012**	**645 012**
Kostnader					
Styrehonorar	3	0	3 000	3 000	0
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	0	423	423	0
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	987	1 212	1 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		41 250	15 098	10 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		833	2 532	3 000	4 000
Rehabiliteringsprosjekter		215 810	228 357	0	496 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		0	9 135	7 500	0
Forsikringsskadesaker		0	33 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		28 800	28 800	30 300	30 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		19 290	16 790	16 790	20 000
Vaktmestertjenester		28 554	24 762	54 000	30 000
Advokat/juridisk bistand/saksomkost		0	38 063	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		0	52	200	0
TV/ Internett		159 570	153 533	164 500	161 820
Forsikring		93 209	80 141	88 200	102 500
Andre driftsutgifter (gebyrer , gen.forsaml. reisekostnader m.m)		2 521	1 447	1 400	2 600
Sum kostnader		**590 825**	**636 344**	**390 813**	**897 920**
Driftsresultat		**54 199**	**-61 508**	**254 199**	**-252 908**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 285	3 495	0	0
Rentekostnader		216 678	221 902	219 823	203 311
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**214 394**	**218 407**	**219 823**	**203 311**
Årets resultat		**-160 195**	**-279 914**	**34 376**	**-456 219**
Overført til/fra annen egenkapital		160 195	279 914	0	0

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		67 397	43 329
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		477 400	722 099
Sum omløpsmidler		**544 797**	**765 428**
SUM EIENDELER		**544 797**	**765 428**

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 100 659	-1 820 744
Årets resultat		-160 195	-279 914
Sum opptjent egenkapital	**5**	**-2 260 853**	**-2 100 659**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	2 801 910	2 832 201
Sum langsiktig gjeld		**2 801 910**	**2 832 201**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 740	0
Leverandørgjeld		0	13 035
Annen kortsiktig gjeld		0	20 850
Sum kortsiktig gjeld		**3 740**	**33 885**
Sum gjeld		**2 805 650**	**2 866 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**544 797**	**765 428**

Sameiet Røysaneparken 1, 31.12.2025

Linda Hansen
Styreleder

Tommy Tangjerd Søllesvik
Medlem

Veronica Baustad
Medlem

Laila Haugen
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**731 543**	**1 039 767**
Årets resultat	-160 195	-279 914
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-30 292	-28 310
B. Årets endringer disponible midler	**-190 486**	**-308 224**
C. Disponible midler pr. 31.12	**541 057**	**731 543**

Avstemming

Omløpsmidler	544 797	765 428
Kortsiktig gjeld	3 740	33 885
Disponible midler pr. 31.12	**541 057**	**731 543**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Karmøy kommune.

Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	0	3 000
Sum	**0**	**3 000**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	0	423
5995 Andre sosiale kostnader	987	1 212
Sum	**987**	**1 635**

Note 5 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Egenkapitalen forventes å bli positiv med fremtidige overskudd og ved nedbetaling av lån.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660148628**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	31.08.2052
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 832 201
Avdrag i perioden:	30 292
Lånesaldo 31.12:	**2 801 910**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148628	11	197 571	2 173 281
	4	157 158	628 632

Resultat og balanse med noter for Sameiet Røysaneparken 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Røysaneparken 1

Styreleder	Linda Hansen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Laila Haugen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tommy Tangjerd Søllesvik (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Veronica Baustad (sign.)	09.03.2026

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
14 FEB. 2005
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR. 1345

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	Karmøy kommune	15	2128		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0.0.9.8.1.8.7.3.5.1.3	Botjenester as, Treskovn. 30, 4270 Åkrehamn	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	B	1	BG	13	B	1	BG	25				37				49			
2	B	1	BG	14	B	1	BG	26				38				50			
3	B	1	BG	15	B	1	BG	27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	BG	18				30				42				54			
7	B	1	BG	19				31				43				55			
8	B	1	BG	20				32				44				56			
9	B	1	BG	21				33				45				57			
10	B	1	BG	22				34				46				58			
11	B	1	BG	23				35				47				59			
12	B	1	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 15 = nevner: 15

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.

Doknr: 1345 Tinglyst: 14.02.2005 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Åkrehamn, 28.12.04	Tryggve Bjørlo Tryggve Rasmussen.	

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

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
15	2128		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 12, 13, 14 og 15

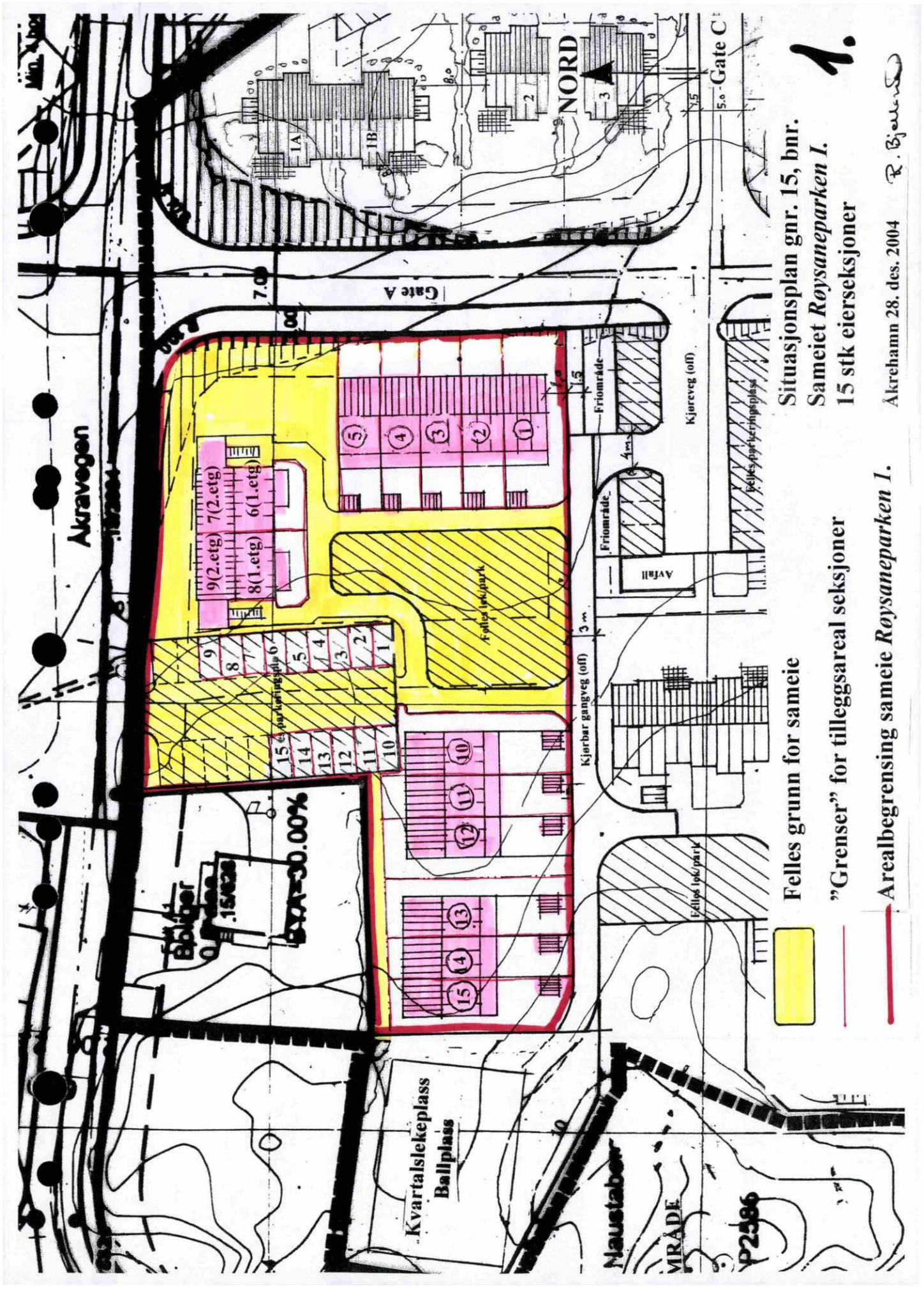
i Karmøy kommune

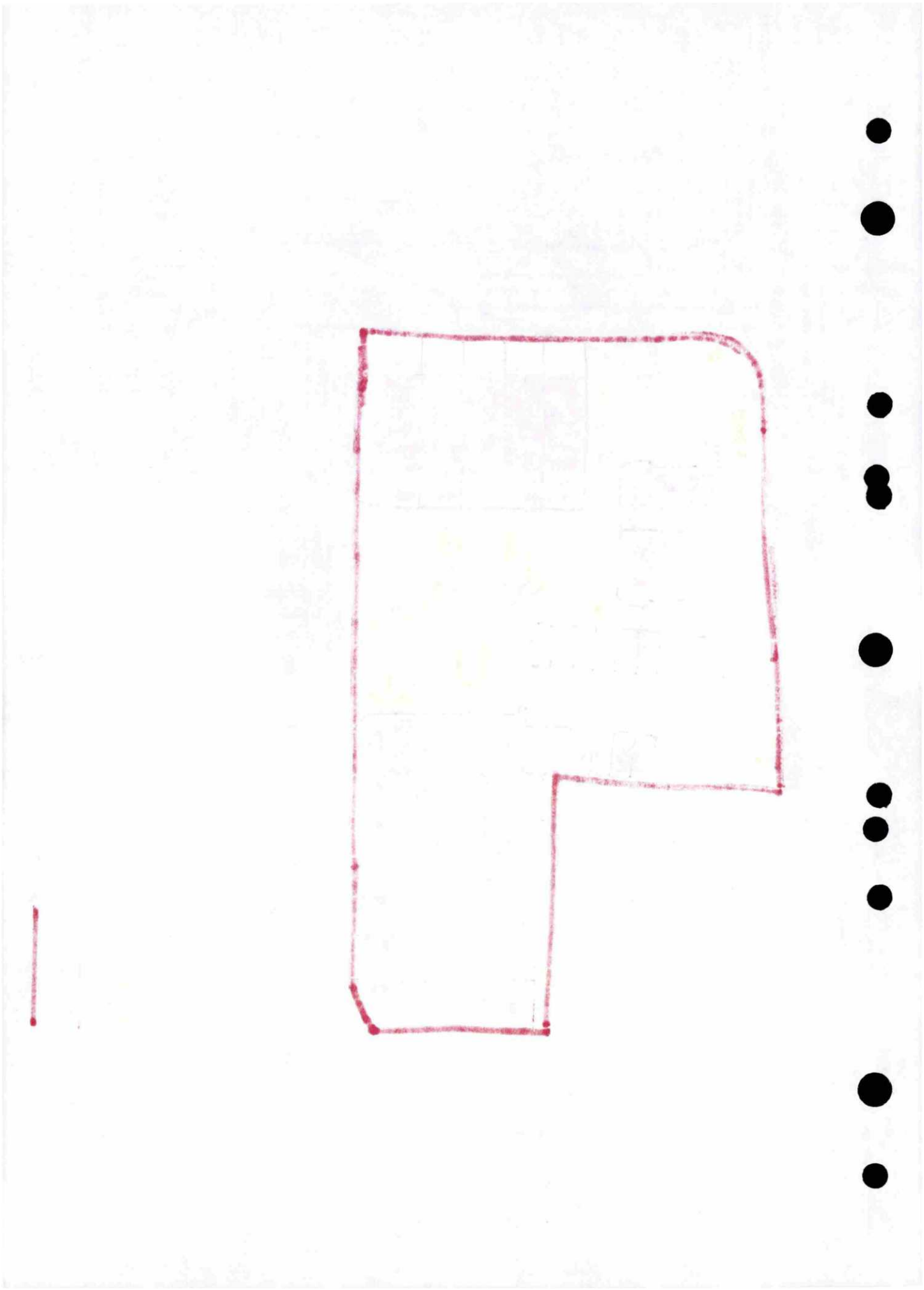
Dato	Stempel og underskrift
8/2-2005	Hvander

KARMØY KOMMUNE

Noter:

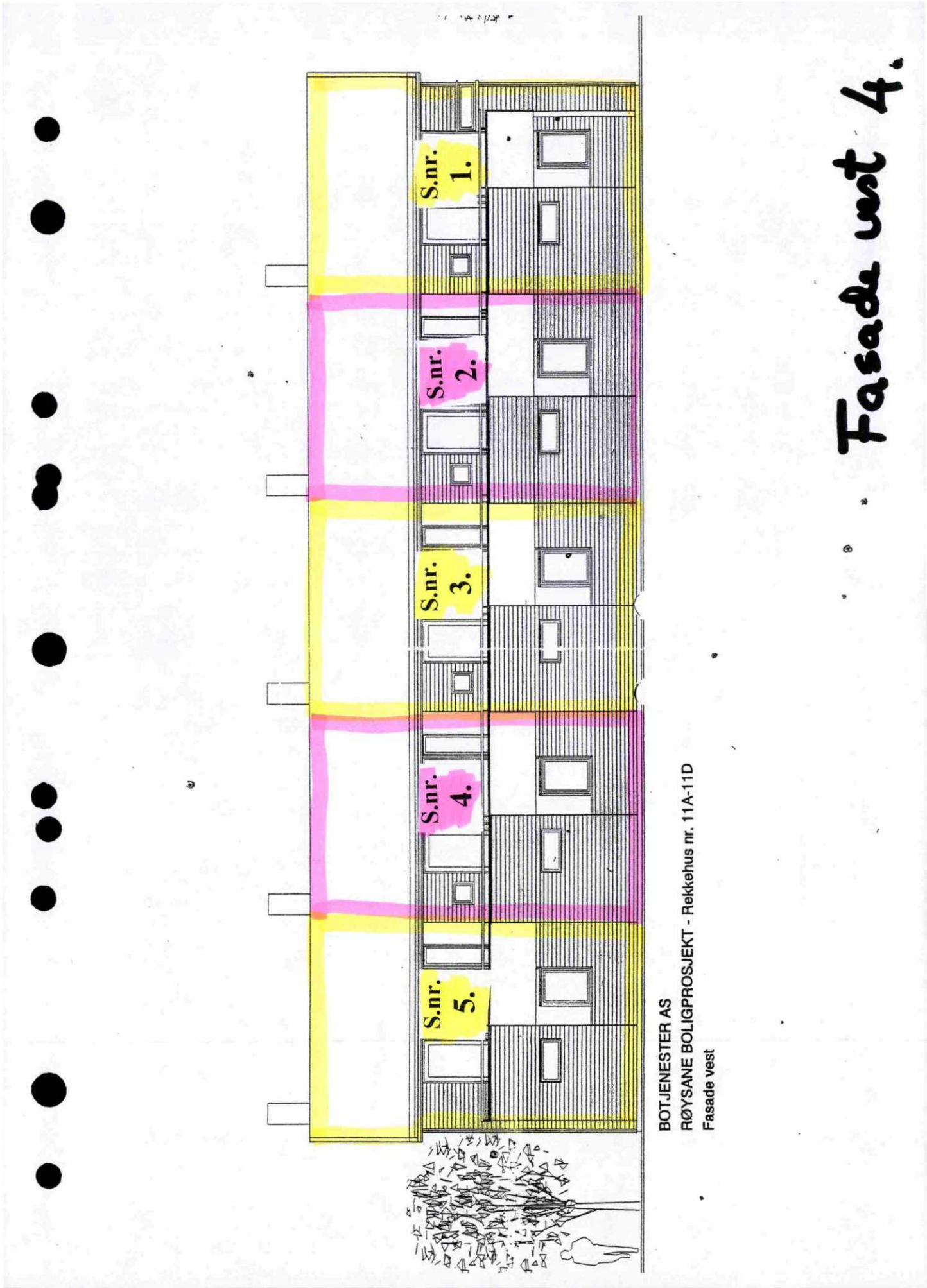
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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 oppdelings-begjæringen 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.

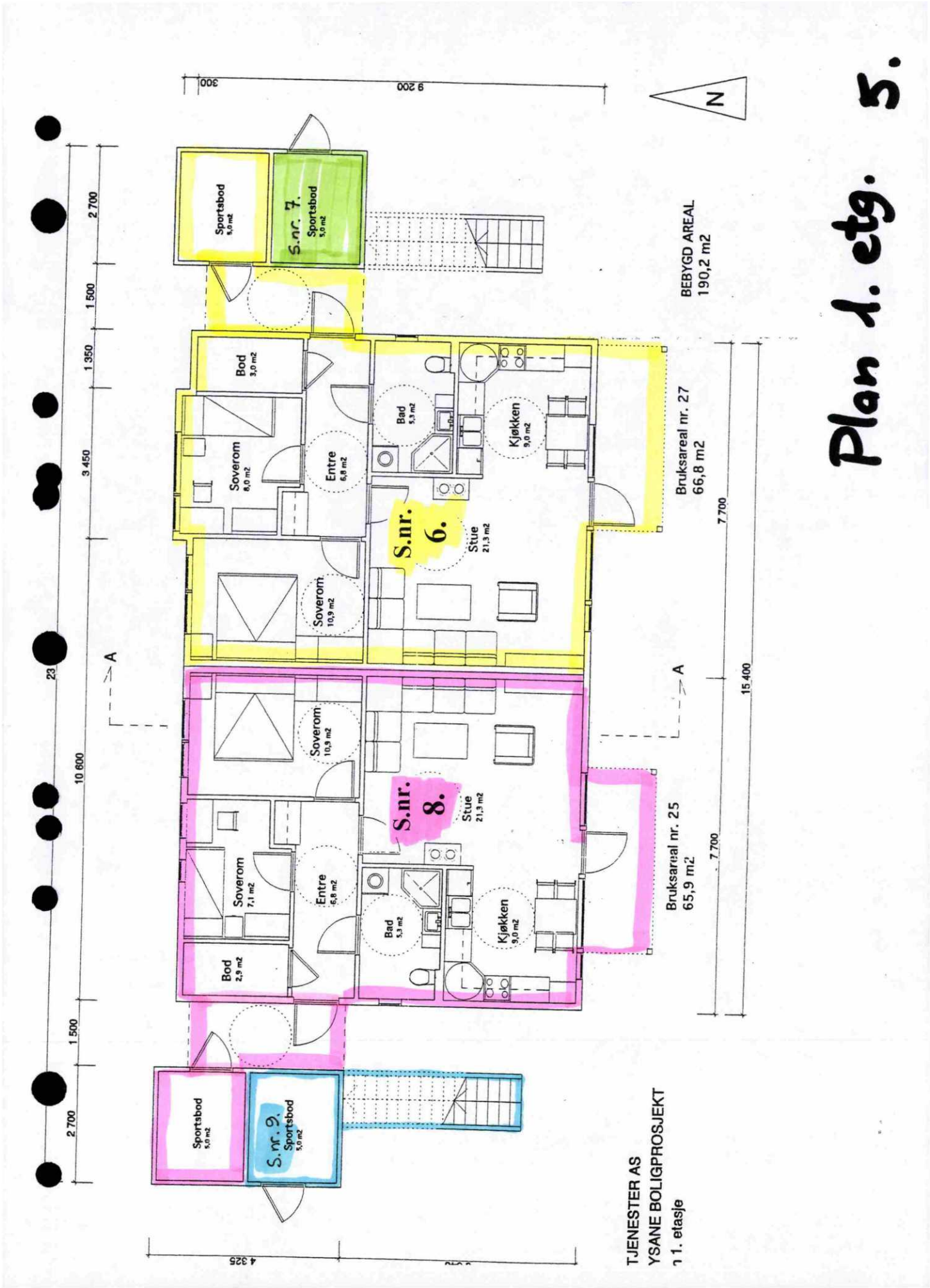

Situasjonsplan gnr. 15, bnr.
Sameiet Røysaneparken 1.
15 stk eierseksjoner
Åkrehamn 28. des. 2004
R. Bjørnes
1.
Felles grunn for sameie
"Grenser" for tilleggsareal seksjoner
Arealbegrensing sameie Røysaneparken 1.
NORD
Gate A
Gate C
Akravegen
Kjørevei (off)
Kjørbar gangveg (off)
Felles lek/park
Felles parkeringsplass
Fellesparkering
Friområde
Avfall
Kvartalslekeplass
Ballplass
Naustabor
9(2.etg)
7(2.etg)
8(1.etg)
6(1.etg)
P=0.00%

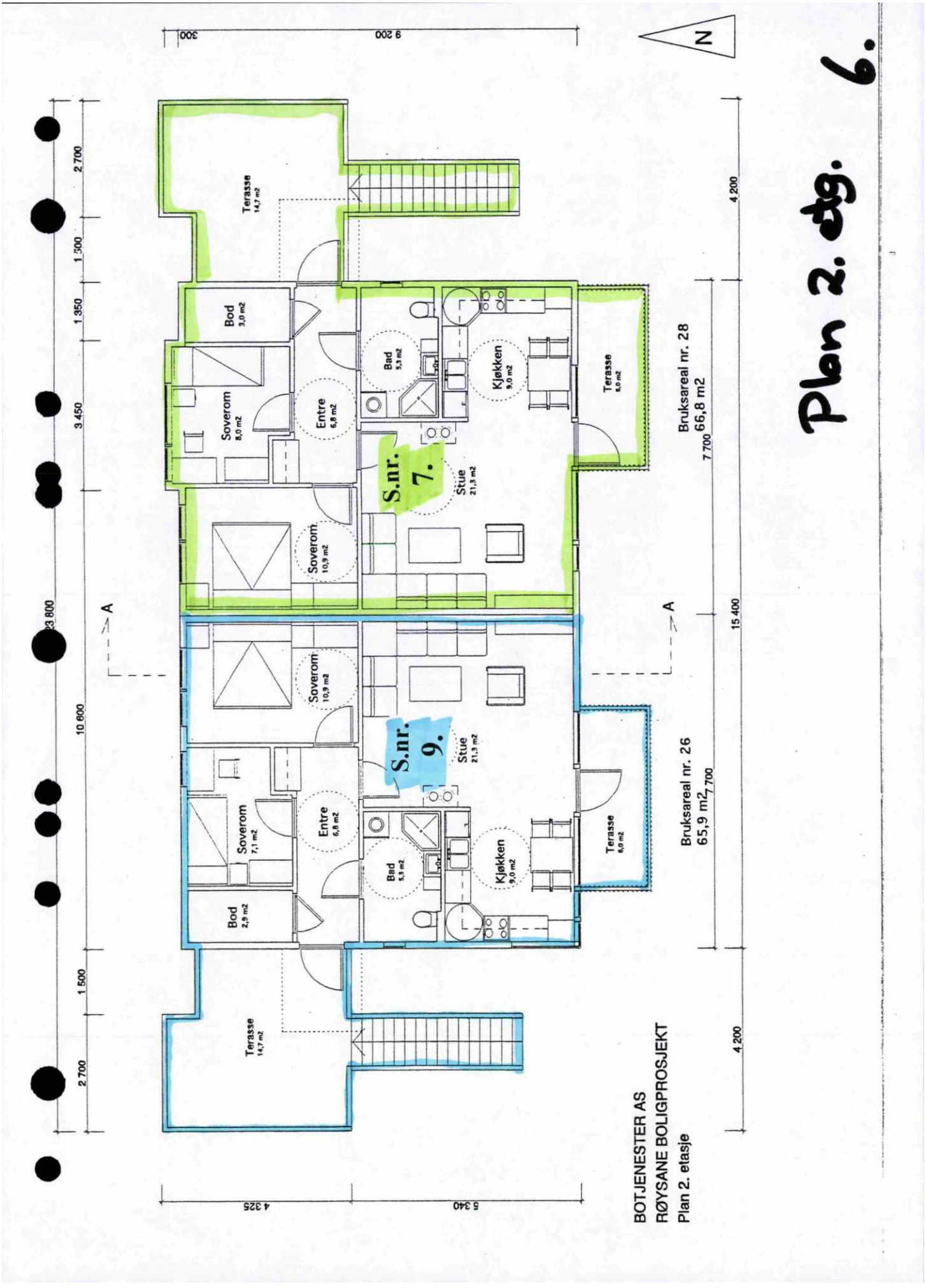


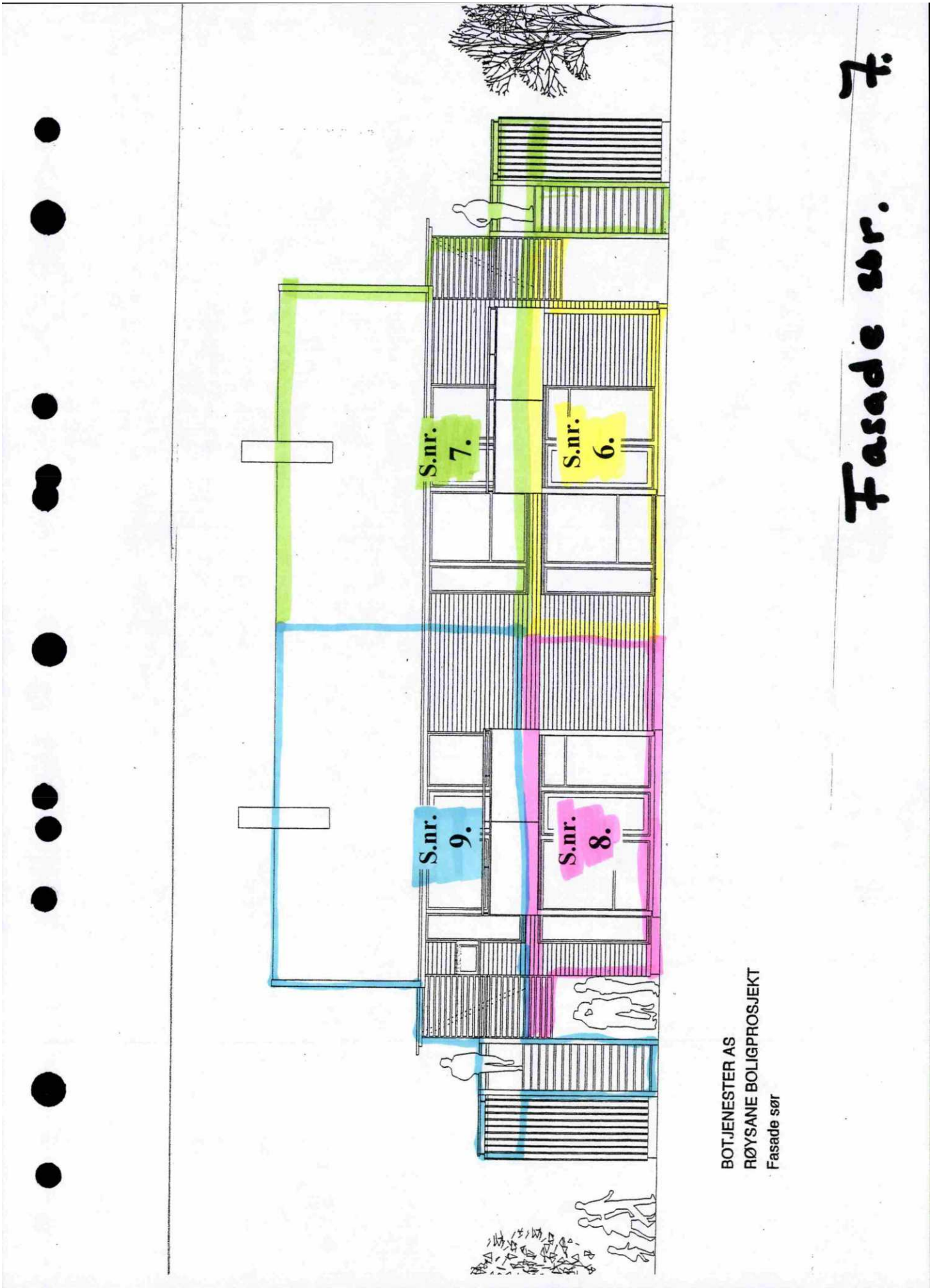

BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPRO
Plan 1. etasje
Bebygd areal nr. 11A
258,1 m2
Bebygd areal 4 bode
6,0 m2
Bruksareal 1.etg nr. 11A-11E
43,5 m2
N
2.
Plan 1. etg.
S.nr. 1.
S.nr. 2.
S.nr. 3.
S.nr. 4.
S.nr. 5.
bad 5,1 m2
sov 8,5 m2
sov 13,8 m2
Gang 5,9 m2
bod 3,0 m2
bod 5,0 m2
2 400
2 150
370
8 900
1 700
5 000
2 400
Plan 1 etasje

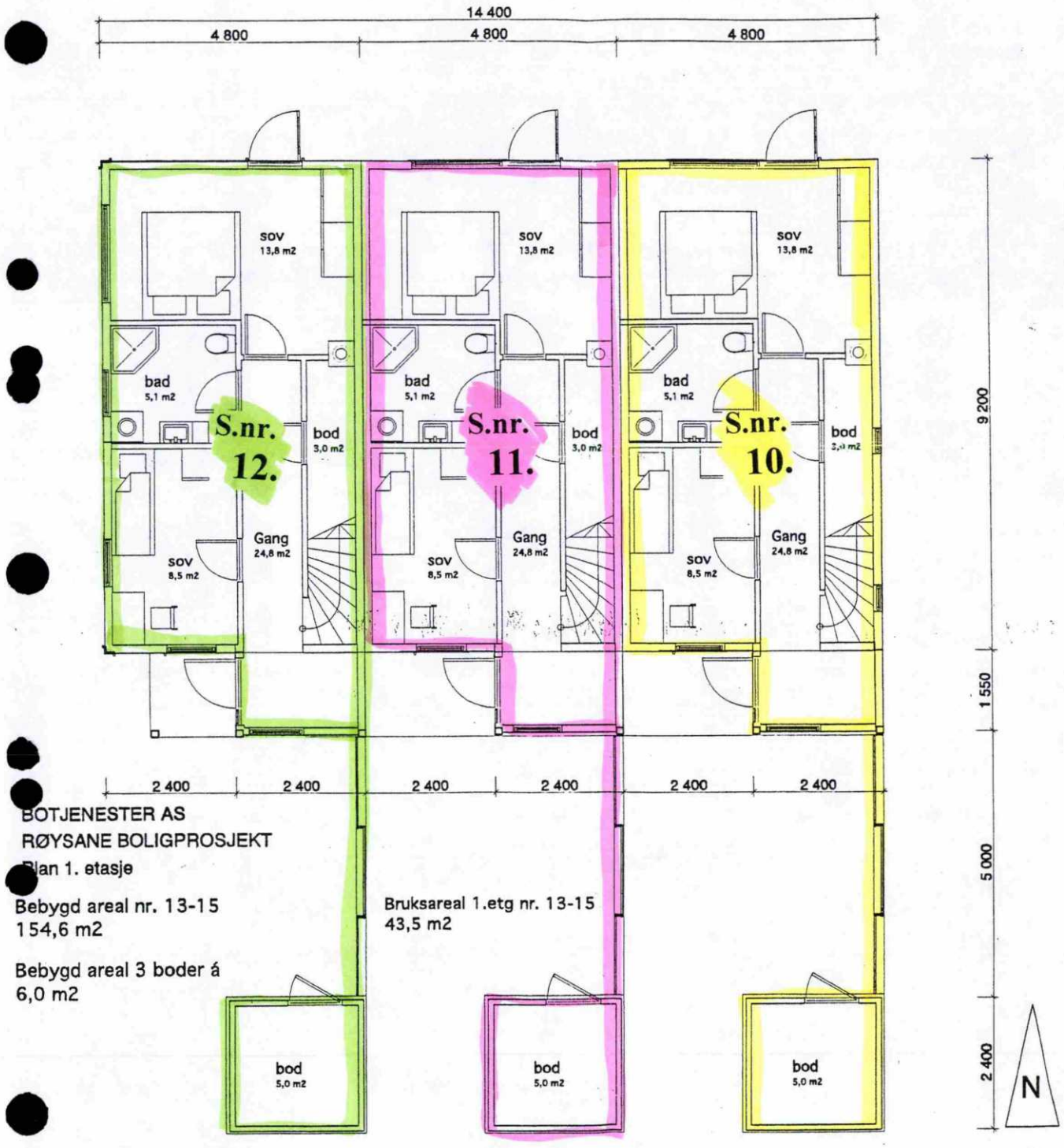

Plan 2. etg. 3.
N
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 2. etasje
Bruksareal 2.etg nr. 11A-11E
40,1 m2
S.nr. 1.
S.nr. 2.
S.nr. 3.
S.nr. 4.
S.nr. 5.
kjøkken 7,7 m2
stue 22,1 m2
sov 6,2 m2
terrasse 6,3 m2
terrasse 7,6 m2
terrasse 7,4 m2
Plan 2.etasje


Fasade vest 4.
S.nr. 1.
S.nr. 2.
S.nr. 3.
S.nr. 4.
S.nr. 5.
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT - Rekkehus nr. 11A-11D
Fasade vest


Plan 1. etg.
S.nr. 6.
S.nr. 7.
S.nr. 8.
S.nr. 9.
Sportsbod 5,0 m2
Bod 3,0 m2
Soverom 8,0 m2
Entre 6,8 m2
Bad 5,3 m2
Kjøkken 9,0 m2
Stue 21,3 m2
Soverom 10,9 m2
Soverom 7,1 m2
Bod 2,9 m2
BEBYGD AREAL 190,2 m2
Bruksareal nr. 27 66,8 m2
Bruksareal nr. 25 65,9 m2
TJENESTER AS
YSANE BOLIGPROSJEKT
1. etasje
N
A
A
9 200
300
2 700
1 500
1 350
3 450
10 600
1 500
2 700
4 325
7 700
7 700
15 400


Plan 2. dg.
6.
N
S.nr. 7.
S.nr. 9.
Bruksareal nr. 28
66,8 m2
Bruksareal nr. 26
65,9 m2
Terasse 14,7 m2
Bod 3,0 m2
Soverom 8,0 m2
Entre 6,8 m2
Bad 5,3 m2
Kjøkken 9,0 m2
Stue 21,3 m2
Terasse 6,0 m2
Soverom 10,9 m2
Soverom 7,1 m2
Bod 2,9 m2
Terasse 14,7 m2
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 2. etasje


Fasade nr. 7.
S.nr. 7.
S.nr. 6.
S.nr. 9.
S.nr. 8.
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Fasade sør



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 1. etasje

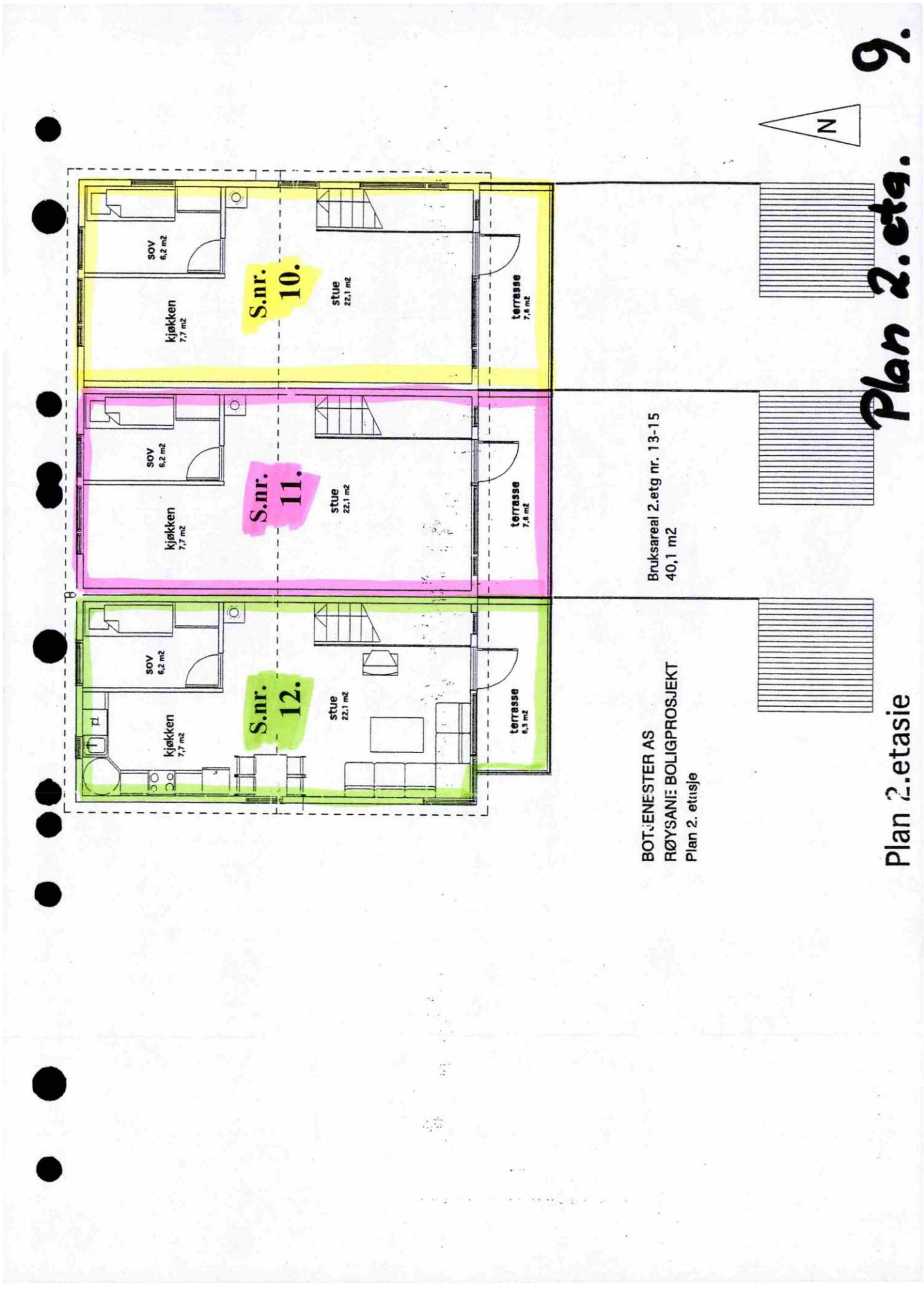
Bebygd areal nr. 13-15
154,6 m2

Bebygd areal 3 boder á
6,0 m2

Bruksareal 1.etg nr. 13-15
43,5 m2

Plan 1.etasje

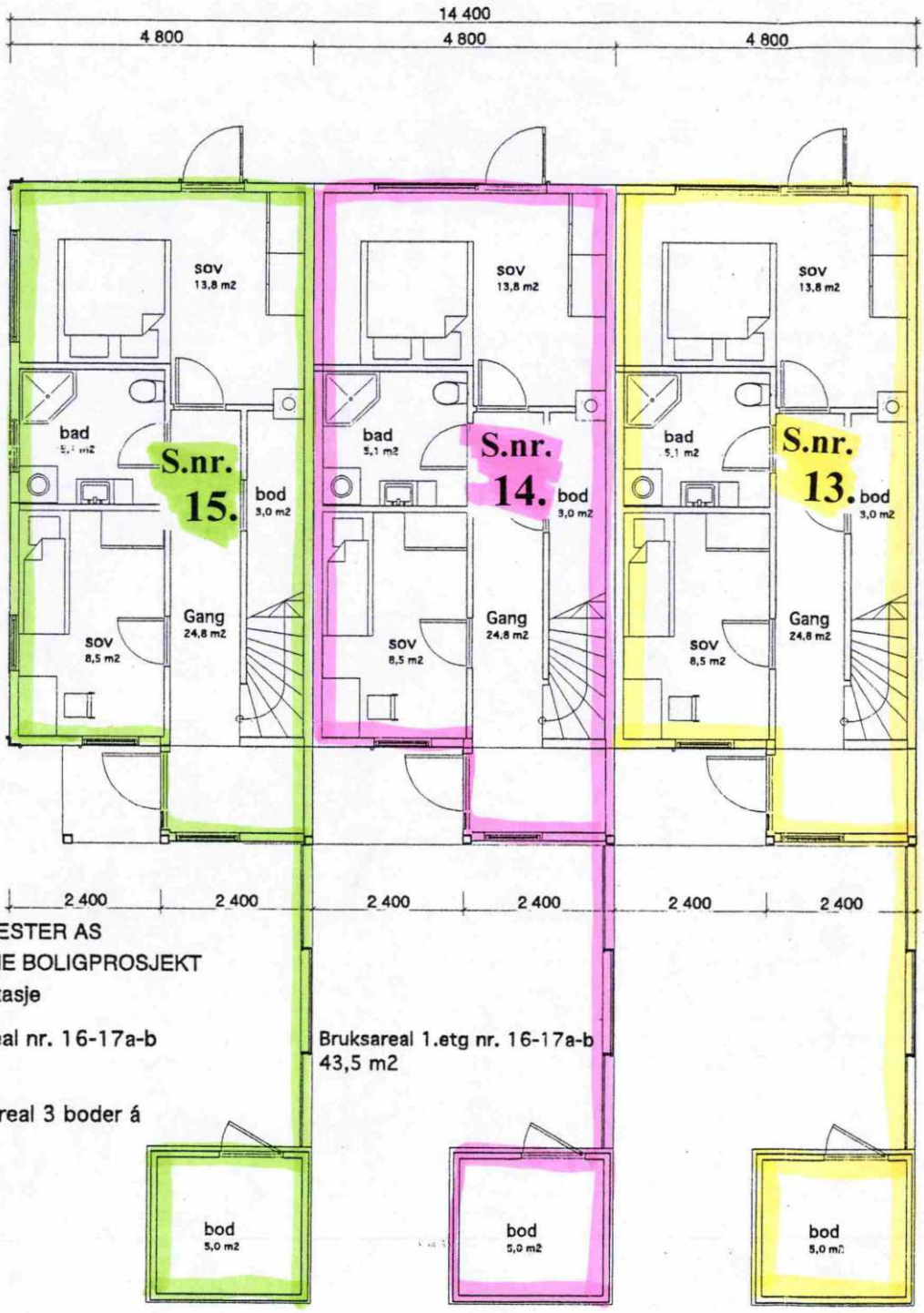
Plan 1. etg. 8.


Plan 2. etg.
9.
N
S.nr. 10.
S.nr. 11.
S.nr. 12.
sov 6,2 m2
kjøkken 7,7 m2
stue 22,1 m2
terrasse 7,6 m2
terrasse 6,3 m2
Bruksareal 2.etg nr. 13-15
40,1 m2
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 2. etasje
Plan 2.etasje

Fasade sør 10.



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT - Rekkehus nr. 13-15
Fasade sør



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 1. etasje

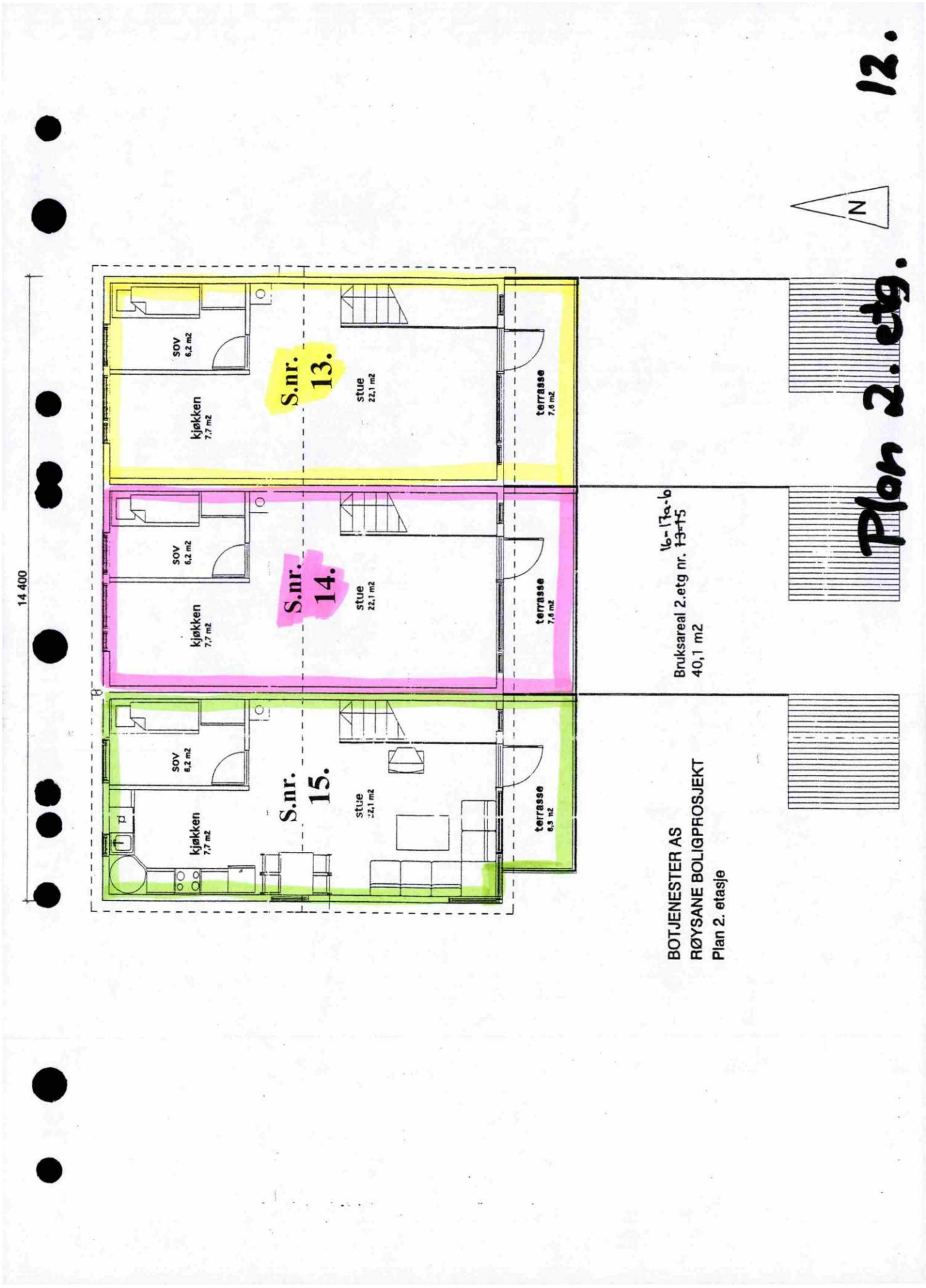
Bebygd areal nr. 16-17a-b
154,6 m2

Bebygd areal 3 boder á
6,0 m2

Bruksareal 1.etg nr. 16-17a-b
43,5 m2

Plan 1.etasje

Plan 1. etg. 11.


12.
Plan 2. etg.
N
14 400
S.nr. 13.
S.nr. 14.
S.nr. 15.
sov 6,2 m2
kjøkken 7,7 m2
stue 22,1 m2
terrasse 7,6 m2
terrasse 6,3 m2
16-17a-b
Bruksareal 2.etg nr. 13-15
40,1 m2
BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT
Plan 2. etasje

13.

Fasade sør



BOTJENESTER AS
RØYSANE BOLIGPROSJEKT - Rekkehus nr. 16-17a-b
Fasade sør

Åkravegen 246D

Nabolaget Åkrehamn/Stong - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åkra skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Grindhaug skole (1-7 kl.) 363 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Sevland skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	22 min 2 km
Ådland skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	5 min 2.4 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	12 min 7.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Amfi Åkrehamn	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Åkrakrossen Linje 209, 210, X210, N288	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	23 min
Stavanger Sola	49 km

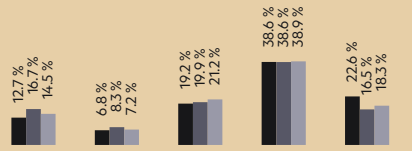
BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (0-5 år) 82 barn	10 min 0.9 km
Ryvingen barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 1 km
Åkrasanden barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Haugen	3 min
Kiwi Åkra	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åkrehamn/Stong	1 944	1 081
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Åkra skole gymnastikksal	4 min
Åkra idrettsanlegg	8 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	0 km
TrimClub Åkra	1 min

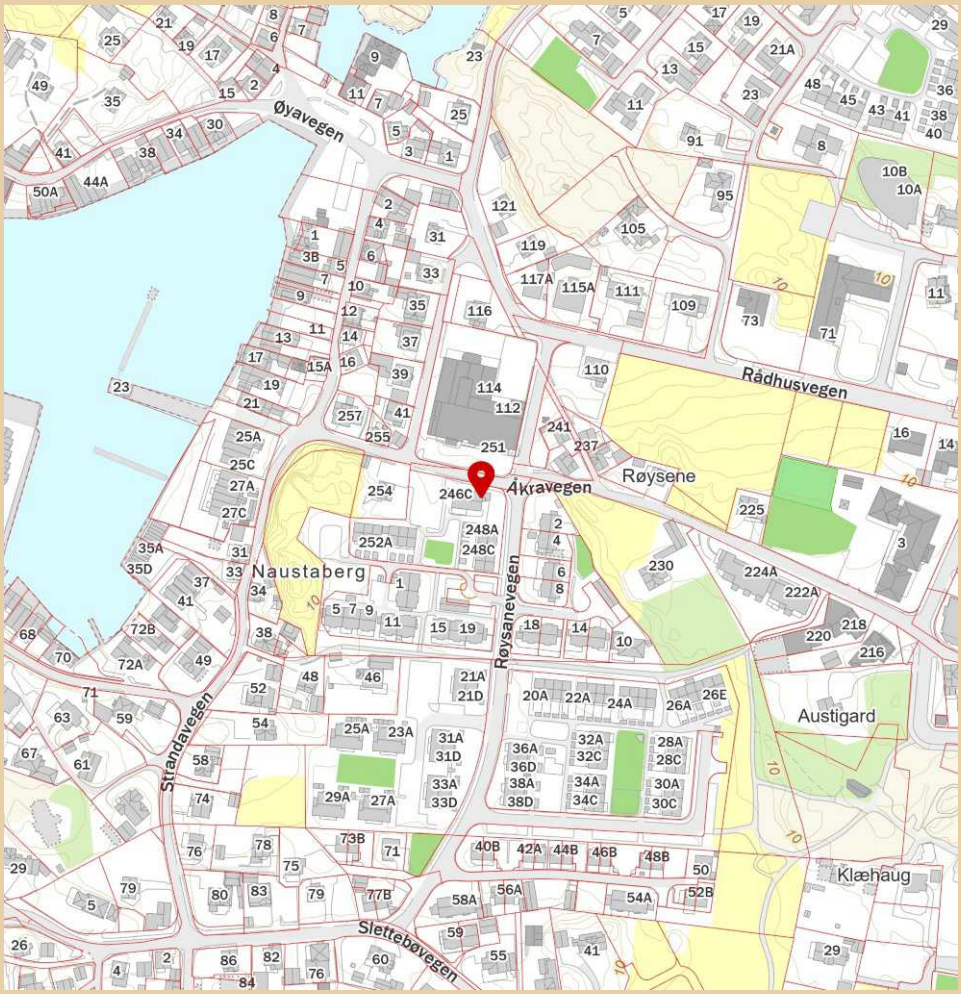
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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:
Åkravegen 246D, 4270 Åkrehamn
Gnr. 15, Bnr. 2128, Snr. 7, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@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.
