PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

MELSTOKKEVEGEN 40A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314251022

Selger 1 navn
Juan Maximo Ravines Lonzoy

Gateadresse
Melstokkevegen 40A

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 314251022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: ENKON has repaired the central ventilation. Mother board was changed

Arbeid utført av: ENKON ventilation

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles elbil ladder

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: Painted of faccade done in 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314251022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BOD has been isolated by owner

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314251022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314251022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JUAN RAVINES	1347438d28358cbe3aab8a9302ba446e7097d9c0	17.02.2026 16:03:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314251022

- 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

Boligbygg med flere boenheter

Melstokkevegen 40A , 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 61, bnr. 137, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1455 **Referansenummer:** AR4319

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

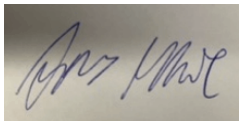
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket, i rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner, der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp, normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Boligen ligger i 1 etg i en 4 mannsbolig.
Bygget er oppført i trekonstruksjoner, vegger er tekket med liggende trekledning.
Bygget har saltakskonstruskjon, taket er utvendig tekket med betongstein.

Boligen fremstår overordnet med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover, dette er normalt når boliger overstiger 20år.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand og med normalt elde, alder tilsier at en må forvente noe økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdør i tre.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for
byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt
inngår i sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen har elementpipe.
Boligen har ikke vedovn og tilstandsgrad settes derfor ikke for dette punkt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Døren er plassert innenfor dusjens våtsone, avviket fremstår av noe mindre betydning da det i dag er etablert dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Som følge av utførelse kan ikke takstmann bekrefte/avkrefte korrekt løsning med mansjett og klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. (seg også eget punkt for ventilasjon)
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Fronter på kjøkken har blitt laminert etter byggeår.
Behov for noe dørjustering må forventes, noe slitasje på kjøkken må forventes.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannfordelere er plasert på bad/vaskerom.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

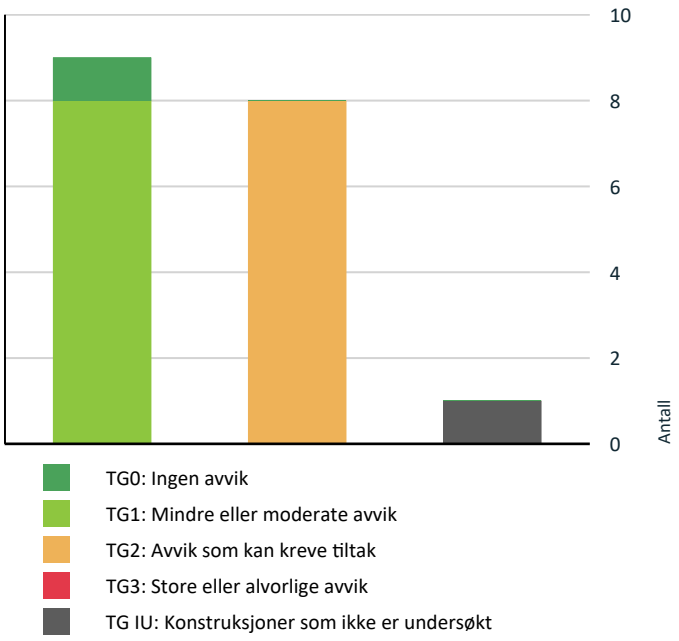
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Bolig/leilighet

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

Vedlikehold
Boligen fremstår ok vedlikeholdt, alder tilsier at vedlikeholdsbehovet nå vil øke noe i tiden fremover.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand og med normalt elde, alder tilsier at en må forvente noe økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdørene er montert med terskel i tre tett mot utvendig belegningsstein, det fremstår som at det ikke er etablert beslag eller annen tilfredsstillende sikring mot fukt ved terskelen.
Ytterdøren mangler beslag ved terskel, her kan en se direkte i byggeskum og trekloss døren er plassert på, løsningen medfører til at tetting mot vann ikke er tilfredsstillende, samtidig er byggeskum et produkt som må beskyttes, åpen eksponering vil over tid lede til at denne smuldrer bort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen i overgang terskel for balkongdører anses med noe risiko for tidlig elde og at fuktskader vil oppstå tilknyttet disse, hvordan tettingen er utført mot konstruksjoner kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak.
Anbefaler og få etablert en beslagløsning på dette punkt for å beskytte terskel, selv om det er ovenforliggende balkong som er tett og skjermer en del mot nedbør vil utførelsen kunne lede til tidlig elde og fuktskader.

Tetting ved ytterdøren er ikke tilfredsstillende, det må etableres beslag eller annen tilfredsstillende løsning ved terskel, dagens løsning medfører til økt risiko for skader som fuktpåvirkning i området, samt at insekter får enklere adgang til å krabbe inn i boligen mellom mur og terskel, byggeskum vil over tid smuldre bort.
Noe rust registreres på ytterdørens hengsler, behov for tiltak kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport



Ytterdøren har ikke beslag og tilfredsstillende tetting mot terskel.



Balkongdører har terskel direkte mot belegningsstein, løsningen bak heller ved tettingen er noe ukjent men kan fremstå til å ha behov for utbedring, flere undersøkelser anbefales utført



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Bygget har nå en alder som tilsier at vedlikeholdsbehovet vil øke noe i tiden fremover.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.

Vurdering av avvik:

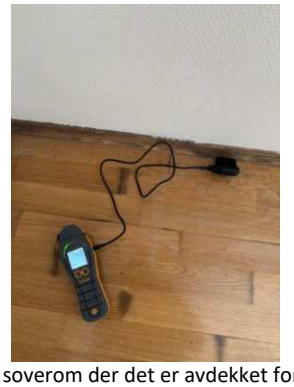
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det registreres stedvis noe ekstra slitasje på overflater, med det sagt så er dette en svært subjektiv vurdering og kjøper må selv gjøre sine vurderinger.
Listverk og gulv på ene soverom har noe missfarginger som kan fremstå som fuktpåvirkning, ved måling av fukt registreres det verdier som ligger en del over det som registreres for tilsvarende punkter andre steder i boligen (ikke høye verdier, men høyere enn ved andre sammenlignbare punkter), årsak til dette er ukjent men det kan ikke utelukkes noe fuktpåvirkning, det er behov for flere undersøkelser, takstmann vet ikke årsak til de registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

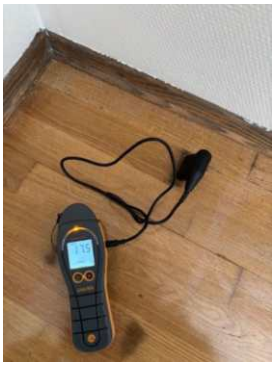
Overvåk situasjonen, det bør utføres nye målinger når det har vært vått vær over en lenger periode, ved befaring har det vært tørt vær i lang tid og dette gjør det vanskelig og avdekke mindre fuktpåvirkninger.



Fuktmåling tilknyttet soverom der det er avdekket forhold som bør undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport



Fuktmåling tilknyttet soverom der det er avdekket forhold som bør undersøkes nærmere.



TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Boligen har ikke vedovn og tilstandsgrad settes derfor ikke for dette punkt.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Døren er plassert innenfor dusjens våtsone, avviket fremstår av noe mindre betydning da det i dag er etablert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Aluprofil i bunn av baderomsplater er ikke fylt med silikon, dette må utføres for at platenes trekjerne i bunn av disse skal være tillfredstillende beskyttet mot fukt.
Det er en del skruehull på baderomsplater innenfor våtsoner, alle slike hull bør lukkes med silikon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Som følge av dagens bruk med dusjkabinett fremstår avviket tilknyttet manglende silikonering av bunnprofil av noe mindre betydning, uavhengig av dette anbefales løsningen utbedret slik at en oppnår tilfredsstillende beskyttelse og korrekt utførelse i nedre kant av platene.





Overgang aluprofil/plate er ikke fuget.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er to sluk på rommet, det er fall til begge sluk men det er noe avvik, i området ved sluk for dusj ledes vann begrenset til dette og noe blir liggende igjen på gulvet (kontrollert med vanntest)
Det er ikke etablert en oppkant av membran ved terskel som ligger min 25 mm over topp sluk, dørens plassering i dusjens våtsone gjør at avviket fremstår av noe ekstra betydning da det er svært viktig at vann i området ledes effektivt bort fra døren, samt at en kant beskytter mot at vann kan ledes ut ved denne (bruk av dusjkabinett endrer ikke krav til utførelse, men gir noe lavere risiko for skader)

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

Rommet fungerer med dagens løsning som følge av dusjkabinett, men en skal være noe ekstra oppmerksom på risikoen.
Dersom en etablerer dusj direkte på vegg/gulv vil en med dagens fallforhold oppleve at noe vann blir stående igjen på gulvet etter bruk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Som følge av utførelse kan ikke takstmann bekrefte/avkrefte korrekt løsning med mansjett og klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avløpsrør under vask er ikke tettet mot baderomsplater, løsningen vil medføre til at eventuelt lekkasjevann som følger røret ledes inn i veggkonstruskjonen.
Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon dersom dette eksisterer, takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer og at dette er korrekt utført uten å gjennomgå dokumentasjon for rommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Det må silikoneres rundt avløpsrør i vegg for å hindre eventuelt lekkasjevann fra å følge røret inn i konstruksjonen.
Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet og det ikke foreligger dokumentasjon kan han ikke bekrefte at dette eksisterer, det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert, det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner, flere undersøkelser anbefales utført.
Dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere skjulte produkter og om utførelser er korrekte, det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå, mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende. Ved befaring er det ikke avdekket indikasjoner på at tettesjikt ikke er etablert.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det drypper fra vannuttak til vaskemaskin, høyst sansynlig fordi vrideren stopper i bereder og derfor ikke stenger skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må få stengt kranen skikkelig slik at det ikke drypper på gulvet nå over lenger tid mens vaskemaskin ikke er montert på rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. (seg også eget punkt for ventilasjon)

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Fronter på kjøkken har blitt laminert etter byggeår.
Behov for noe dørjustering må forventes, noe slitasje på kjøkken må forventes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannfordelere er plasert på bad/vaskerom.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Ved befaringen fungerte ikke ventilasjonsanlegget og drift er derfor ikke kontrollert av takstmann, TG1 settes da fagperson nå har vært innom og byttet styringspanel, det opplyses at anlegget nå fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er en del lyd fra varmepumpen når denne er i drift.

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

Lyd i varmepumpe indikerer ofte alder/slitasje og at avvik snart vil oppstå, behov for tiltak bør derfor forventes.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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.

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør sameie eller utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæringen dersom den eksisterer.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



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

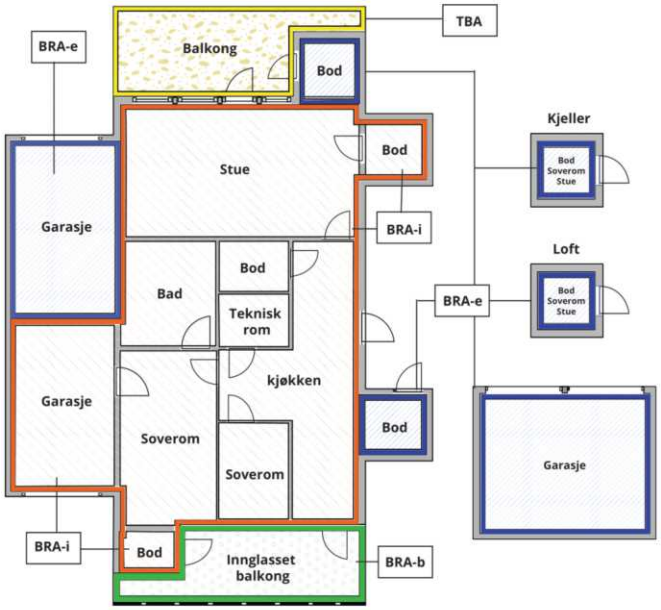
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	5		87	
SUM	**82**	**5**			
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-e areal er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	61	137		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Melstokkevegen 40A

Hjemmelshaver

Ravines Lonzoy Juan Maximo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt i landlige omgivelser i Kopervik i Karmøy kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Austre Karmøyveg og inn på Melstokkevegen, deretter videre til felles parkering for seksjonseiere.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Dette er en større felles eiendom for seksjonseiere tilknyttet eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde.
Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans for eiendommen.
Dette er en seksjonert leilighet i sameie.
Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.
Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Andre merknader

Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen, dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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.

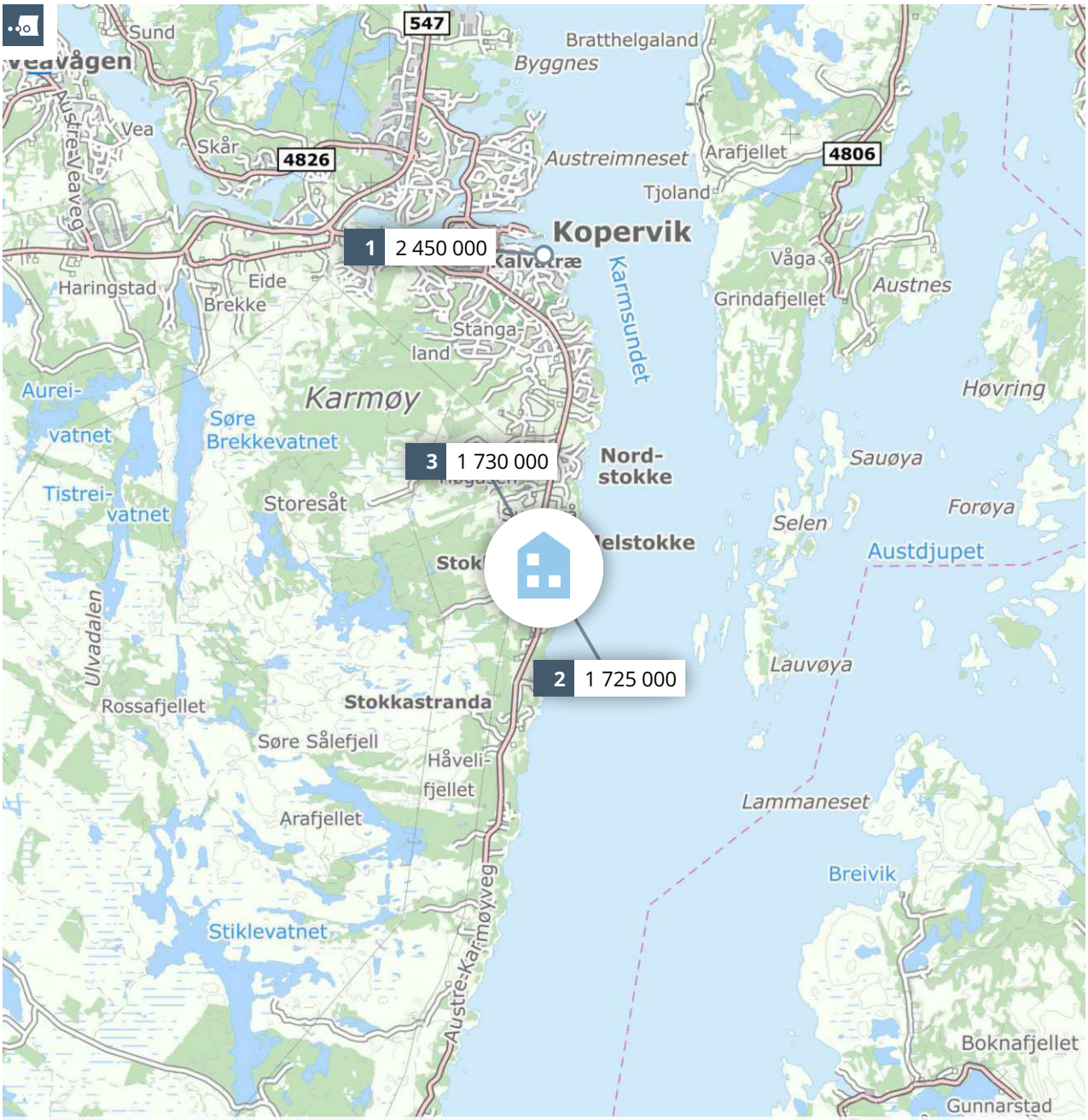
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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

Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

MELSTOKKEVEGEN 40 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 20.02.2026

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: Jan Erik Østbø.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Melstokkevegen 40 A, 4250 KOPERVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 61 BNR 137 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS STOKKASTRAND

Verdivurdert til

2 100 000

-	2 100 000	25 610
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	1 200
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kalvatræsjøen 7 A 71 m² 2012 1. etg 2 sov	11.06.2025	2 300 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**34 507**
2 Melstokkevegen 38 B 82 m² 2006 2. etg 3 sov	26.02.2019	1 725 000	**1 725 000**	0	1 725 000	**21 037**
3 Melstokkevegen 5 B 82 m² 2006 2. etg 3 sov	09.05.2019	1 750 000	**1 730 000**	0	1 730 000	**21 098**

Leilighet med alt på ett plan.

Leiligheten inneholder:
- BRA-i: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og entre.

Fasaden tilknyttet leiligheten ble malt i 2023/2024.

Tegninger og ferdigattest er innhentet.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2019		07.08.2019	-	1 270 000	-	1 270 000	2
17.11.2016	04.05.2017	19.06.2017	1 590 000	1 500 000	0	1 500 000	
06.07.2007		06.07.2007	-	1 490 000	-	1 490 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i 4250 KOPERVIK nå

1
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6 190 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i 4250 KOPERVIK siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

3.1M
2 993 000 Salgspris i snitt
2 736 000 Prisantydning i snitt
2.5M
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 11.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 768 KARMØY kommune i snitt siste 6 mnd
36 959 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 610 Melstokkevegen 40 A
Totalpris 2 100 000

V E D T E K T E R
FOR
SAMEIET MELSTOKKE
(Org.nr. 992 245 832)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med årsmøte i sameiet 28. september 2020. Vedtekter av 15.11.07 oppheves herved.

§ 1 FORMÅL

Sameiet Melstokke er et eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

§ 2 EIERANDELER

§ 2.1 Sameiet Melstokke består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 61 bnr. 137 i Karmøy kommune. Eierne av seksjonene har eksklusiv disposisjonsrett til sine respektive seksjoner samt boder.

32 parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal, regler for bruk er regulert i vedtektenes § 8.

§ 3 ÅRSMØTE

§ 3.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 14 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som seksjonseierne ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre seksjonseiere krever dette og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 3.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
2) Budsjett for inneværende år.

3) Saker som styret forelegger.
4) Innkomne forslag.
5) Valg på a) styreformann
b) 2 styremedlemmer
c) 1 varamedlem
d) Valg av regnskapsfører/regnskapsbyrå
e) valgkomite bestående av 2 personer

Funksjonstiden for verv under a), b), d) og e) gjelder for 2 år av gangen. Varamedlemmer (pkt. c) velges for ett år.

§ 3.3 På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter følgende fordeling:

Boligseksjoner har en stemme pr. seksjon. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 3.4 Alle årsmøter skal:

-Velge møteleder
-Godkjenne innkalling til møtet.
-Registrere fremmøte.
-Velge en representant til å føre protokoll for møtet.
-Velge 2 stemmetellere.
-Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
-Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 3.5 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet med et flertall på minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

Oppløsning av sameiet, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter krever enighet fra alle seksjonseierne, enten på årsmøtet eller ved skriftlig samtykke. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser.

For øvrig gjelder flertallskravene i eierseksjonsloven §§ 49-51.

§ 4 STYRET

§ 4.1 Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige oppgaver mellom sine medlemmer.

§ 4.2 Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i felleskap.

§ 4.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referat fra styremøtene.

§ 4.4 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

§ 4.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold, fellesutgifter og mindre investeringer.

§ 4.6 Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 5 FELLESKOSTNADER

§ 5.1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene skal deles likt mellom alle eiereseksjonene .

§ 5.2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan endres med 1 måneds varsel hvis spesielle behov tilsier det. Akontobeløpet kan dekke avsetning av midler til forsikringspremie, fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 5.3 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6 DISPOSISJONSRETT/EIERFORHOLD

§ 6.1 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til. Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, markiser, levegger, forandring av farger mv. Kostnader til de- og remontering av installasjoner nåværende eller tidligere eiere har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§ 6.2 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 6.3 Årsmøtet har vedtatt husordensregler.

§ 6.4 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer eller gjenstander tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 6.5 Eierskifte og endring i utleieforhold skal meldes til sameiets styre så snart slike endringer er besluttet.

§ 7 PARKERING

§ 7.1 Eiendommen har til sammen 32 parkeringsplasser nær fv 511, samt noe mulighet for parkering ved leiligheter mot vest. Boligseksjonene har

enerett til parkeringsplass på fellesarealet. Det er beregnet max 2 parkeringsplasser til hver eierseksjon.

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Det påhviler den enkelte seksjonseier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder innvendig så vel som utvendig vedlikehold av dører og vinduer. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendige boder.

Eier har ansvar for periodisk vedlikehold av terrasser/balkonger tilknyttet sin leilighet. Vedlikeholdsansvaret innebærer bl.a. renhold, opprenskning av sluk, snørydding, opprenskning av takrenner, utskiftning og vedlikehold av innvendige flater for øvrig samt vedlikehold av evt. egne installasjoner på terrassen/balkongen.
Eier plikter å varsle styret uten ugrunnet opphold dersom det oppdages skader på membranen eller takarealet og fellesareal for øvrig. Varslingen skal skje skriftlig til styrets leder. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning. Dette gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 8.2 Når en seksjonseier velger å benytte sameiets bygningsforsikring til utbedring av skade i egen seksjon, skal seksjonseieren dekke egenandelen.

§ 8.3 Det ytre vedlikehold av bygningene som f.eks husvask og maling besørges og bekostes av hver seksjonseier.Vedlikehold og utskiftning av ytterdører og vinduer besørges og påkostes av den enkelte seksjonseier.

§ 8.4 Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 8.5 Både seksjonseiere og sameiet kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes forsømt vedlikehold etter reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 9 MISLIGHOLD

§ 9.1 Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 9.2 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt etter eierseksjonsloven § 38.

§ 9.2 Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 10.1 Endring av vedtektene besluttes av årsmøtet med 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 11.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene er vedtatt på årsmøte av 28.9.20 med 2/3 flertall og undertegnet av 2 seksjonseiere.

_____ _____

Referat fra årsmøte 2025 i Sameiet Melstokke – mandag 7.juli 2025

Sted: Bedehuset **Antall fremmøte:** 9 personer **Antall stemmer:** 9 **Antall fullmakter:** 0

Konstituering:
Møtet ble erklært lovlig innkalt. Styreleder Stig Andre Vadstø ble valgt som møteleder og sekretær. Anne Therese Buer ble valgt som protokollvitne.

1. **Status siden forrige årsmøte Farge på husene:**

Etter diskusjon og avstemming i Facebook-gruppen er det besluttet at vi beholder dagens farge, hvit. Det anbefales likevel at beboere som ikke har malt etter 2019, maler nå. Fargekoder fås hos Veldes malerservice.

Dersom en hel 4-mannsbolig ønsker å bytte farge til grå, er dette mulig – forutsetter at alle fire boenhetene maler samtidig.

2. **Saker**

Boder:

Flere beboere har vært i kontakt med Sjøen, men blir i stor grad avfeid. Vår forsikring dekker ikke skadene, og styret har gjort det som er mulig innenfor egne rammer.

Saken er derfor fortsatt uavklart. Vi håper at Vestbo kan bistå i å finne en god løsning.

3. **Valg av forretningsfører:**

- Vestbo BBL ble valgt som forretningsfører.
- Vestbo fakturerer månedlige felleskostnader, med forfallsdato den 20. hver måned. Første innbetaling er 20.juli. Husk å avslutte evt. tidligere betalingsavtale, da vi har avsluttet kundeforholdet med tidligere bank.
- Vestbo kan tilby forsikring via IF, og vi vil vurdere et mulig forsikringsbytte når tilbud foreligger.

4. Endringer i styret

Det blir noen endringer i styret. Åshild og Monika trer ut av styret, mens Stig Andre og Julianna fortsetter. To tidligere kjente fjes kommer inn igjen!

Nytt styre består av:

- **Formann:** Stig Andre Vadstø (valgt for 2 år - 2027)
- **Vara:** John Ivar Solvig (valgt for 1 år - 2026)
- **Styremedlem:** Julianna Langåker (valgt for 2 år - 2027)
- **Styremedlem:** Anne Therese Buer (valgt for 2 år - 2027)

Velkommen tilbake til Anne Therese og John Ivar!

5. Regnskap og økonomi

Per dags dato har sameiet 106 000,- på konto. Det går sakte, men sikkert oppover! Det må likevel påregnes en økning i felleskostnader, noe Vestbo vil se nærmere på og komme med anbefalinger til.

6. Annet

Kildesortering: Det er viktig at alle beboere sorterer avfallet korrekt. Søppelbilen nekter å hente avfall som ikke er riktig sortert, og da blir det stående. Det oppleves også rot rundt dunkene.

Hærverk på biler: Det har vært tilfeller av hærverk, inkludert nylig. Det ble foreslått å vurdere overvåkningskamera rettet mot parkeringsplassen, men det er strenge regler rundt dette, så det er kanskje litt vanskelig å få gjort noe med.

7. Eventuelt

- **Dugnad:**
  Det drøftes å ha dugnad på gangveien fra parkeringen/langs skolen og rundt om på fellesområder.

- **Lys langs gangveien:**
  Det er mørkt og glatt på vinterstid, belysning bør vurderes for å bedre sikkerheten.
- **Hekken ved parkeringsplassen:**
  Det ble diskutert om hekken bør fjernes eller klippes kraftig ned. Den er vanskelig å vedlikeholde og blir ofte oversett. Ansvar og videre håndtering må avklares.

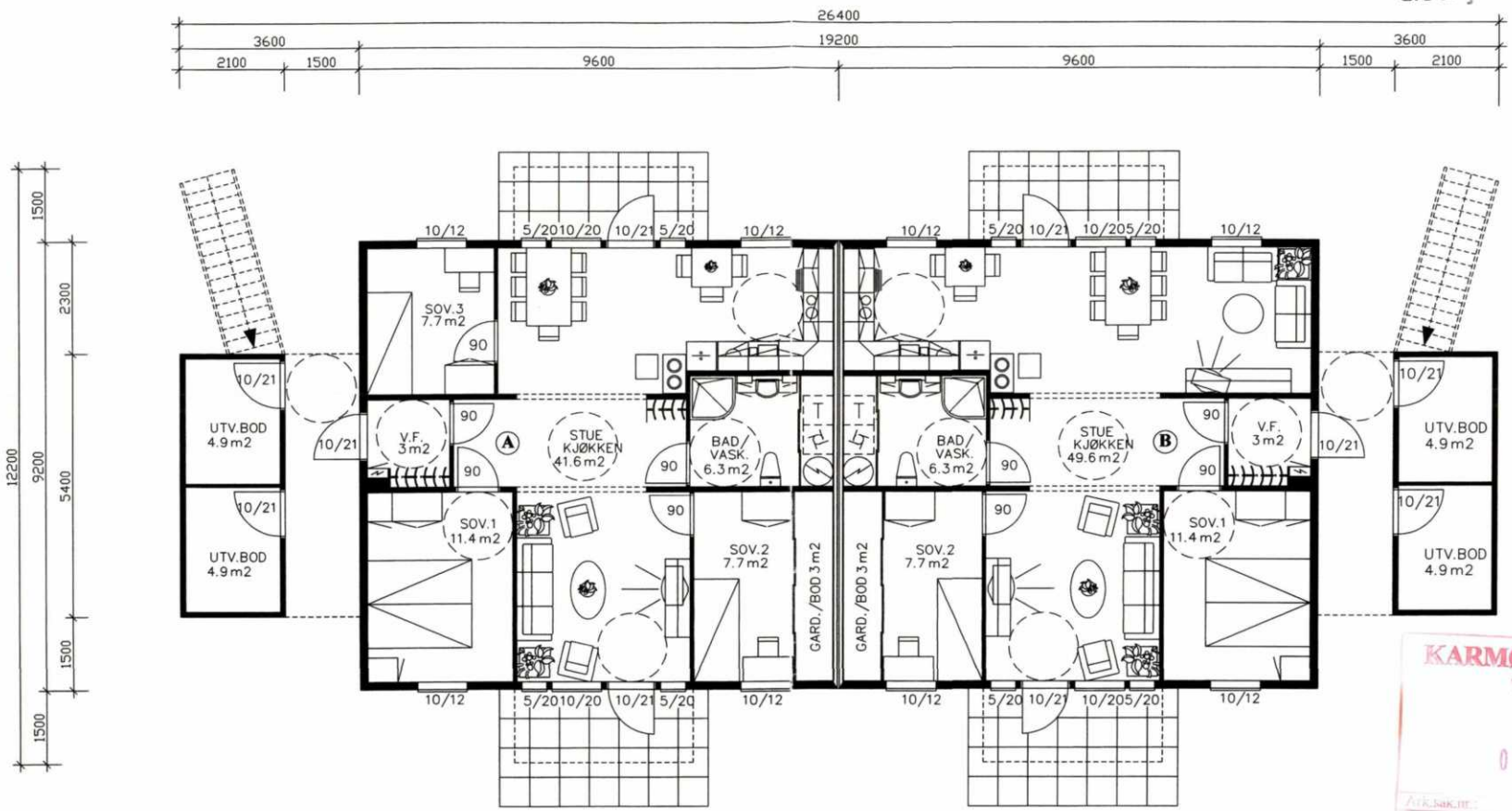
Det er viktig at vi alle bidrar til å vedlikeholde området rundt oss, slik at det ikke gror igjen. Et velstelt uteområde skaper et trivelig bomiljø både for oss som bor her og for forbipasserende. Beboere med privat hekk eller hage er selv ansvarlige for vedlikeholdet av disse, og kostnadene dekkes av den enkelte.

Møteleder

Protokollvitne

E3

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 736/05
Godkjent med forbehold
23.09.05



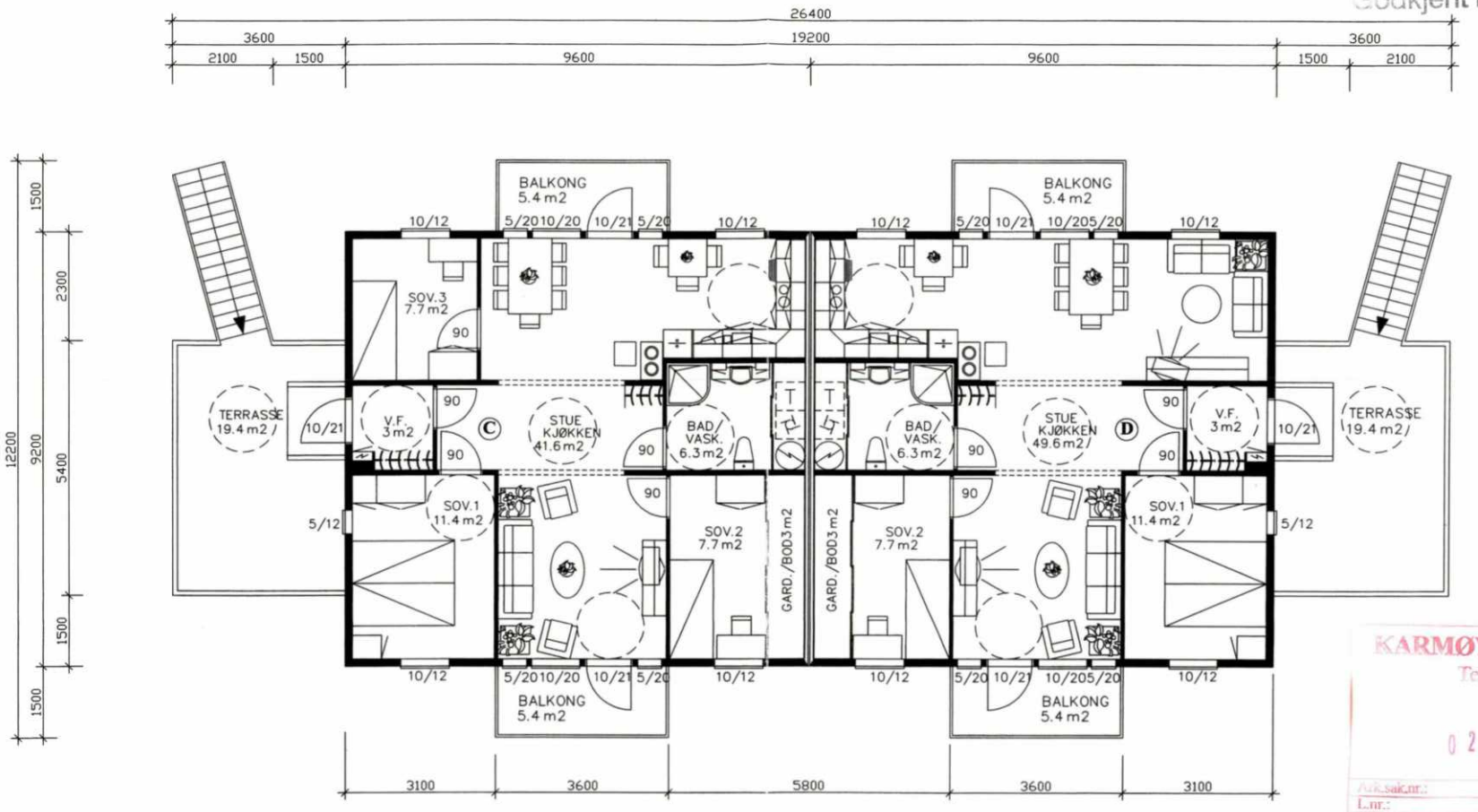
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
02 AUG 2005
Ark.Sak.nr.:
Løp.nr.:
Ark.Kode:
Saksbeh
Kopi til

PLAN 1 ETG.

				☐ = EI 15 (Skillende)	☐ = R 15 (Bærende)	Bebygd areal: BYA=237,3m2		HUSTYPE: Mel–88 (4 mannsbolig)	TEGN. OMFATTER: PLAN 1 ETG.	MÅLESTOKK: 1:100	TRYGVE J. SJØEN A/S
				☐ = EI 30 (Skillende)	☐ = R 30 (Bærende)	BEREGNET BRA				DATO: 13.05.05	
				☐ = Rømningsvei	☐ = Brannvarsler	Leilighet A	88,1m2	TILTAKSHAVER: Melstokke Tomteselskap AS	BYGGEPLASS: Melstokke Tomt 10, 17, 18	TEGNER: RAO	
				Dør = C (Selvlukkende)	☐ = Ventilasjon	Leilighet B	88,1m2	ADRESSE: Østrem P.b. 144	Gnr./Bnr.: Del av gnr.61, bnr.130	GODKJENT:	Postboks 33
				Dør = S (Røyktetthet)	☐ = Støvsugerinntak	Leilighet C	88,1m2	POSTNR./STED: 4250 Kopervik	KOMMUNE: Karmøy	A–BERGN.:	4296 Åkrehamn
				Vindu = W (Strålingmots.)		Leilighet D	88,1m2	TELEFON 52 84 51 00	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	V–BERGN.:	Tel 52 84 50 50 Fax 52 84 50 60
										FILNAVN: MEL–88	Internet: WWW.trygve–sjoen.no
A	BYGGE/HUSBANKSØKNAD	23.05.05	JPS	Største lengde=	Største bredde=	Totalt BRA	352,4m2				E–post : Post@trygve–sjoen.no
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utendørsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.				Denne tegningen tilhører Trygve J. Sjøen A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.			

E2

Utvalg Teknisk
Knr. 736/05
Godkjent med forbehold
23.09.05



PLAN 2 ETG.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
02 AUG 2005
Arkivsak.nr.:
Lnr.:
Ark.Kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

				☐ = EI 15 (Skillende)	☐ = R 15 (Bærende)	Bebygd areal BYA=237,3m2		HUSTYPE: Mel–88 (4 mannsbolig)	TEGN. OMFATTER: PLAN 2 ETG.	MÅLESTOKK: 1:100	TRYGVE J. SJØEN A/S
				☐ = EI 30 (Skillende)	☐ = R 30 (Bærende)	BEREGNET BRA				DATO : 13.05.05	
				☐ = Rømningsvei	☐ = Brannvarsler	Leilighet A	88,1m2	TILTAKSHAVER: Melstokke Tomteselskap AS	BYGGEPLASS: Melstokke Tomt 10, 17, 18	TEGNER: RAO	
				Dør = C (Selvlukkende)	☐ = Ventilasjon	Leilighet B	88,1m2	ADRESSE: Østrem P.b. 144	Gnr./Bnr.: Del av gnr.61, bnr.130	GODKJENT:	Postboks 33
				Dør = S (Røyktetthet)	☐ = Støvsugerinntak	Leilighet C	88,1m2	POSTNR./STED: 4250 Kopervik	KOMMUNE: Karmøy	A–BERGN.:	4296 Åkrehamn
				Vindu = W (Strålingmots.)		Leilighet D	88,1m2	TELEFON 52 84 51 00	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	V–BERGN.:	Tel 52 84 50 50 Fax 52 84 50 60
										FILNAVN: MEL–88	Internet: WWW.trygve–sjoen.no
A	BYGGE/HUSBANKSØKNAD	23.05.05	JPS	Største lengde=	Største bredde=	Totalt BRA	352,4m2				E–post : Post@trygve–sjoen.no
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utendørsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.				Denne tegningen tilhører Trygve J. Sjøen A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.			



FASADE MOT SØR
(17)



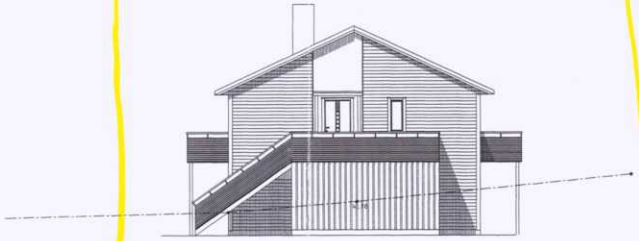
FASADE MOT SØR
(18)



FASADE MOT NORD
(18)



FASADE MOT NORD
(17)



FASADE MOT VEST
(tomt 17)



FASADE MOT ØST
(tomt 18)

MØY KOMMUNE
02 AUG 2005

Hovedutvalg Teknisk
HUK nr. 736/05
Godkjent med forbehold
23.09.05

= Bolig Det søkes om

= veg

= eks. terreng

				= EI 15 (Skiende)	= R 15 (Bærende)	Bebygd areal: BYA=237,3m2		HUS'TYPE: Me-88 (4 mannsbolig)	TEGN. OMFATTER: FASADER MED PROFIL	MÅLESTOKK: 1:100	TRYGVE J. SJØEN AS
				= EI 30 (Skiende)	= R 30 (Bærende)	BEREGNET BRA		TILTAKSHAVER: Meistokke Tomteselskap AS	BYGGEPLASS: Meistokke Tomt 17 og 18	DATO: 13.05.05	
				= Ramningsvei	= Brannvarsler	Leilighet A	88,1m2	ADRESSE: Østrem P.b. 144	Gnr./Bnr.: Del av gnr.61, bnr.130	TEGNER: RAO	Postboks 33
				Dør = C (Selvlukkende)	= Ventilasjon	Leilighet B	88,1m2	POST.NR./STED: 4250 Kopervik	KOMMUNE: Karmøy	GODKJENT:	4296 Åkrehamn
				Dør = S (Røyktetthet)	= Støysugerinntak	Leilighet C	88,1m2	TELEFON 52 84 51 00	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	A-BERGN.:	Tel: 52 84 50 50 Fax: 52 84 50 60
				Vindu = W (Strålingmots.		Leilighet D	88,1m2			V-BERGN.:	Internet: WWW.trygve-sjoen.no
										FILNAVN: MEL-88	E-post: Post@trygve-sjoen.no
A	BYGGE/HUSBANKSØKNAD	23.05.05	JPS	Største lengde=	Største bredde=						
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stipede deler, utendørsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.		Totalt BRA	352,4m2	Dette tegningen tilhører Trygve J. Sjøen A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.			

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

Dansk Scanning A/S

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Paulsen Byggsenter as
Postboks 144

4291 KOPERVIK

Saksbehandler: Hans Reidar Berentsen

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 61/137		**05/2418 15789/07**	**07.05.07**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg, 4 manns bolig.*
Byggested:	*Melstokke - Midt-Stokker,*
Gnr./Bnr.	*61/137*
Tiltakshaver:	*Melstokke Tomteselskap AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*736/05*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Gustavsen Forskaling*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Gustavsen Forskaling*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Hansen Entreprenør AS*
Ansvarlig søker:	*Paulsen Byggsenter as*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Paulsen Byggsenter as*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Paulsen Byggsenter as*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Skude Rør A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Skude Rør A/S*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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: Gjelder bygg 17 seksjon 5-6

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

Kopi til: Brannvesenet
Melstokke Tomteselskap AS Postboks 144, 4291 KOPERVIK

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

Utskriftsdato: 05.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Melstokkevegen 30B, 4250 KOPERVIK								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- 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** 962 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	359
Navn	Melstokke
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2000	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5753/R359-end6-bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	48 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	962 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B

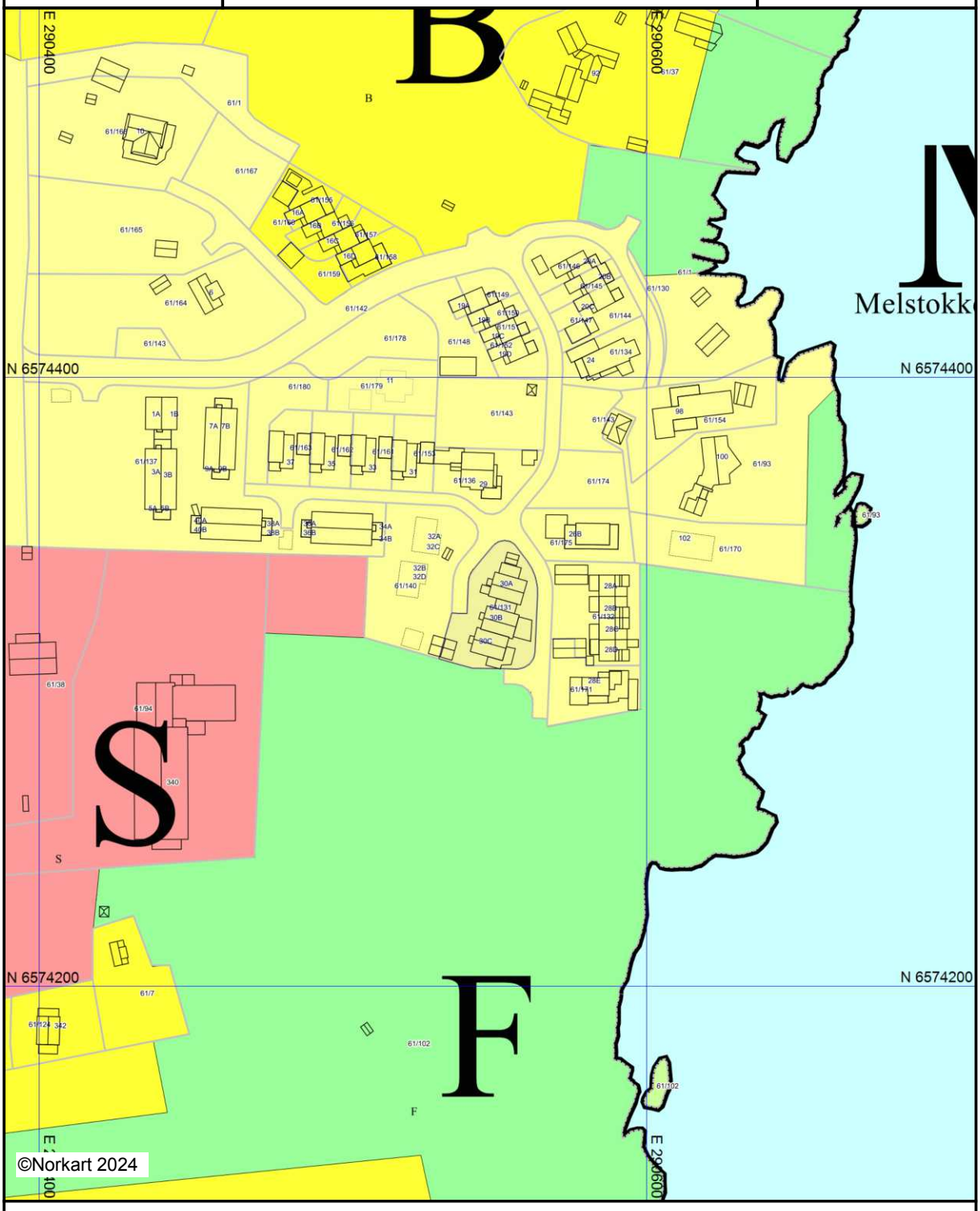
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/131/0/2
Adresse: Melstokkevegen 30B
Dato: 05.05.2024
Målestokk: 1:2000

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 137, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Melstokkevegen 40 A, gatenr 1778	**Grunnkrets:**	601	Stokkastrand
(fra bruksenhet)	4250 Kopervik	**Valgkrets:**	4	Kopervik
		Kirkesogn:	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.11.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	88/1 584
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 690,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.11.2006	Avgiver	1149/61/137	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/61/137/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Melstokkevegen 40 A	Bolig	88,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	312,0	Igangset.till.:	03.03.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	312,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	23907801			Antall etasjer:	2

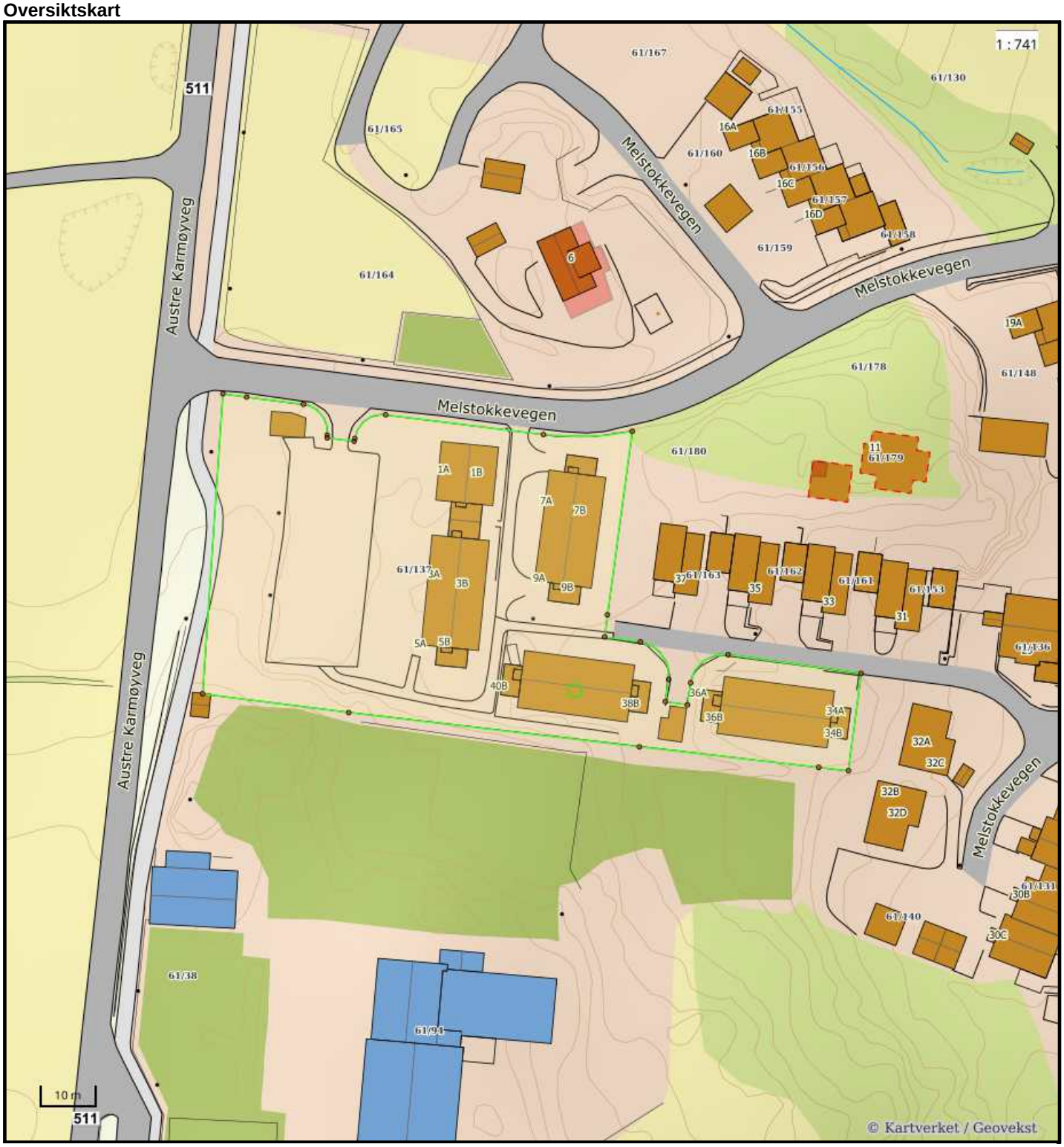
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		156,0		156,0				
H02			156,0		156,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

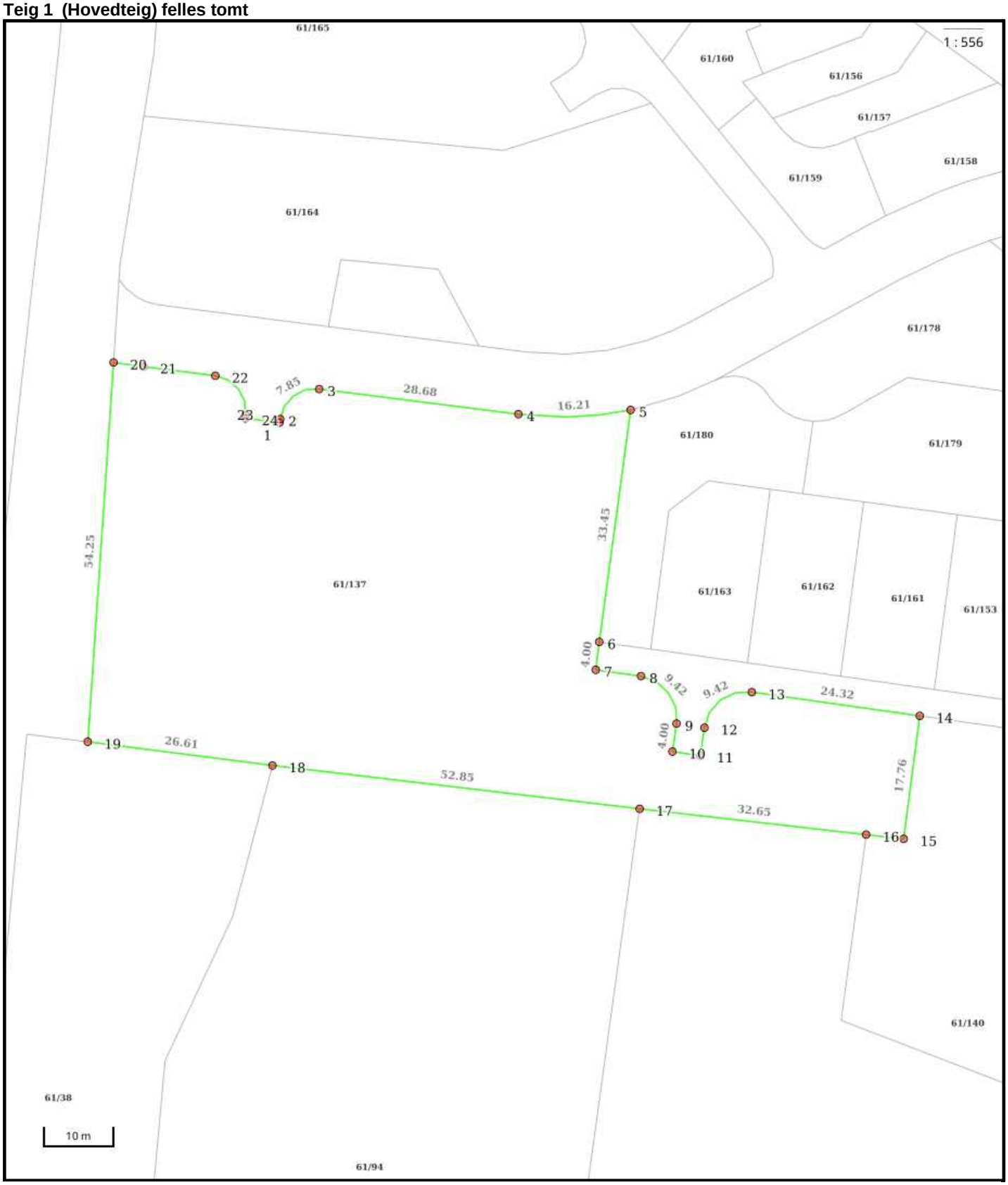
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 690,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 574 392,19	290 419,31	0,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 574 392,70	290 419,33	7,85m	Terrengmålt	10	5,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 574 397,51	290 424,51	28,68m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 574 396,45	290 453,17	16,21m	Terrengmålt	10	-48,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 574 398,55	290 469,17	33,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 574 365,13	290 467,69	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 574 361,13	290 467,51	6,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 574 360,81	290 474,03	9,42m	Terrengmålt	10	6,00	Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 574 354,52	290 479,72	4,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 574 350,52	290 479,52	4,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 574 350,32	290 483,52	4,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 574 354,32	290 483,72	9,42m	Terrengmålt	10	6,00	Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 574 360,01	290 490,01	24,32m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 574 358,80	290 514,30	17,76m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 574 341,06	290 513,55	5,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 574 341,19	290 508,18	32,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 574 341,98	290 475,54	52,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 574 343,43	290 422,71	26,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 574 344,35	290 396,12	54,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 574 398,59	290 394,85	4,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 574 398,44	290 399,19	10,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 574 398,06	290 409,52	7,85m	Terrengmålt	10	5,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 574 392,88	290 414,33	0,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 574 392,38	290 414,32	4,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Melstokkevegen 40A, 4250 KOPERVIK**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261618**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23907801**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **143,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **131,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 771 kWh**



Melstokkevegen 40A, 4250 KOPERVIK

Detaljering

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

Melstokkevegen 40A, 4250 KOPERVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 19.01.2026

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.**	61	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Melstokkevegen 40A, 4250 KOPERVIK								

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.

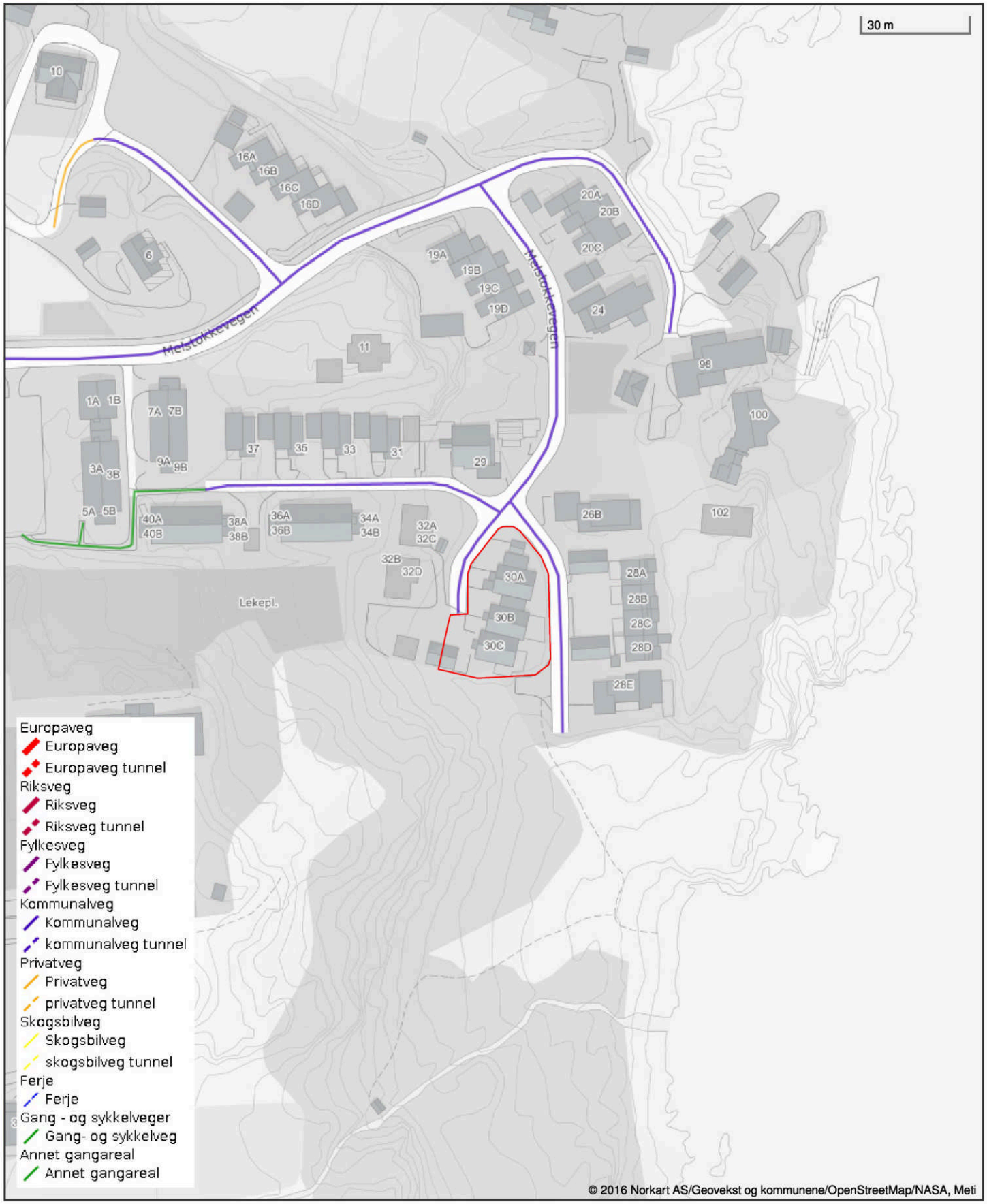
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 006,72 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	2 849,38 kr

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.

Utskriftsdato: 05.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 61/131//



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.

Melstokkevegen 40A

Nabolaget Stokkastrand/Nordstokke - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	5 min 2.9 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	5 min 3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	9 min 5.4 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	19 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stokkastrand skole Linje 223	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	45.1 km

BARNEHAGER

Rusvik naturbarnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 2.9 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 3.6 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stangeland	5 min
Coop Extra Kopervik	6 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Megasenteret	6 min
Boots apotek Kopervik	6 min
Karmøy Vinmonopol	6 min

SPORT

Stokkastrand balløkke	6 min
Stokksstrand skole - Ballbinge	6 min
Skoi Trening og Helse avd. Kopervi...	6 min
SKY Fitness Kopervik	6 min

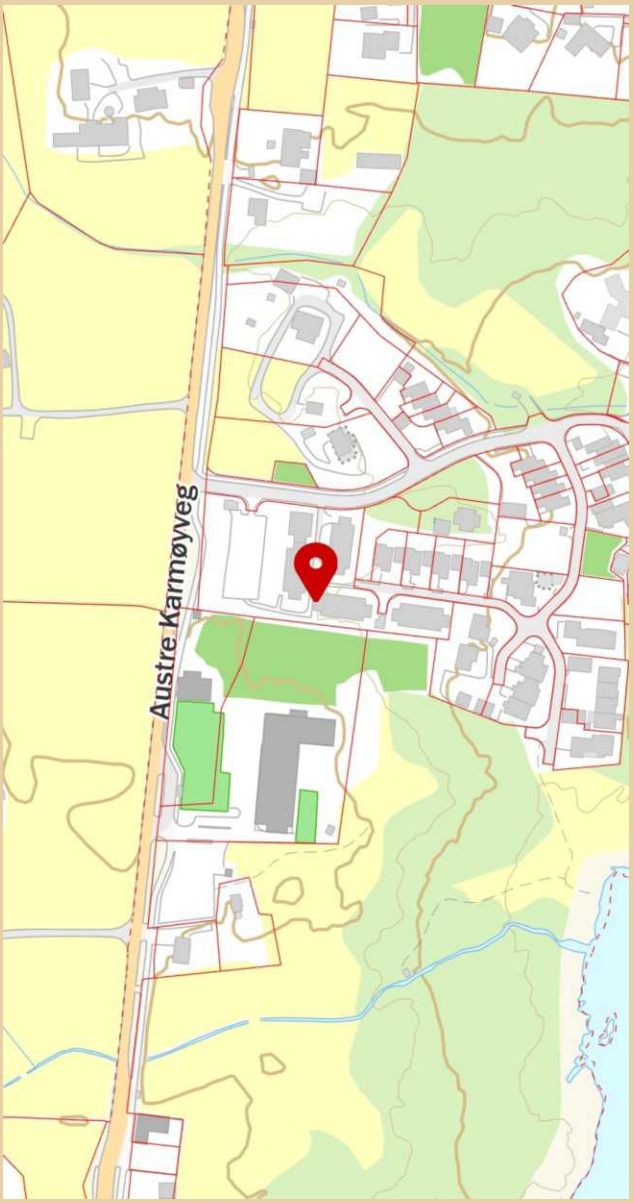
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Melstokkevegen 40A, 4250 Kopervik
Gnr. 61, Bnr. 137, Snr. 6, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sivert Velde Rasmussen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 412 90 907

E-post: sivert.velde.rasmussen@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.
