PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

STANGALANDGATA 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Matrikkel

Planrapport

Reg.kart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

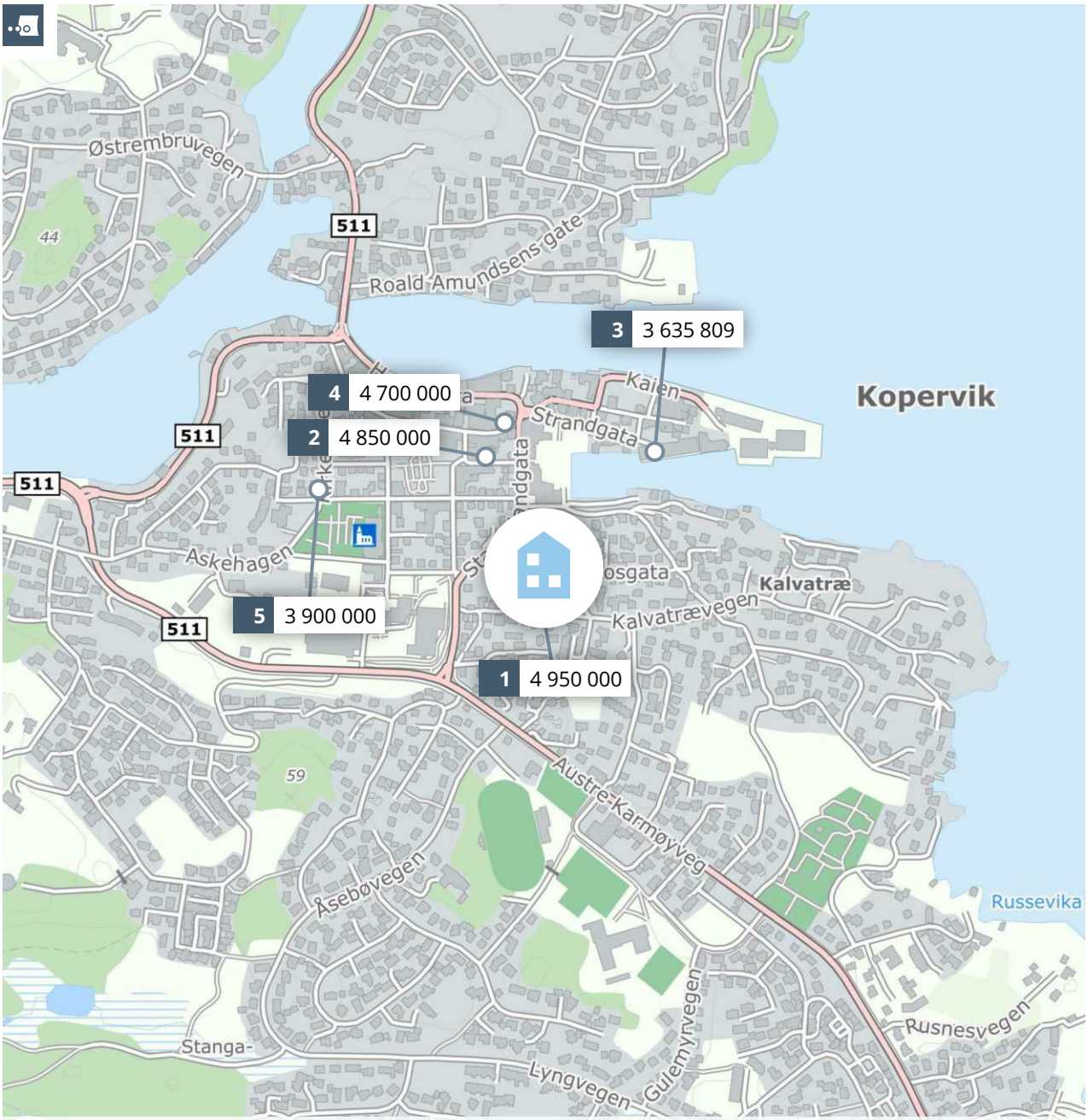
Grunnkart

Seksjonering

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STANGALANDGATA 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stangalandgata 24 B, 4250 KOPERVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 58 BNR 501 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS KOPERVIK SENTRUM

Verdivurdert til

6 890 000

6 839	6 896 839	51 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	4 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stangalandgata 22 A 107 m² 2005 3. etg - sov	07.01.2025	4 500 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**46 262**
2 Karmsundsgata 4 90 m² 2013 4. etg 2 sov	26.09.2025	4 190 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**53 889**
3 Strandgata 48 74 m² 1988 1. etg 2 sov	12.09.2025	2 990 000	**3 500 000**	135 809	3 635 809	**49 133**
4 Hovedgaten 41 A 116 m² 2022 3. etg 3 sov	18.10.2024	4 890 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**40 517**
5 Kirkegaten 18 86 m² 2018 2. etg 2 sov	02.04.2025	3 790 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**45 349**

Meget innholdsrik toppleilighet på Solskiven Terrasse - Kopervik

3 soverom, åpen kjøkkenløsning, 2 bad, vaskerom.

Lys, trivelig stue med strålende utsikt.

3 balkonger.

Bod og carport i fellesanlegg.

Heis.

Tilstandsrapport, datert 11.01.2026 foreligger.

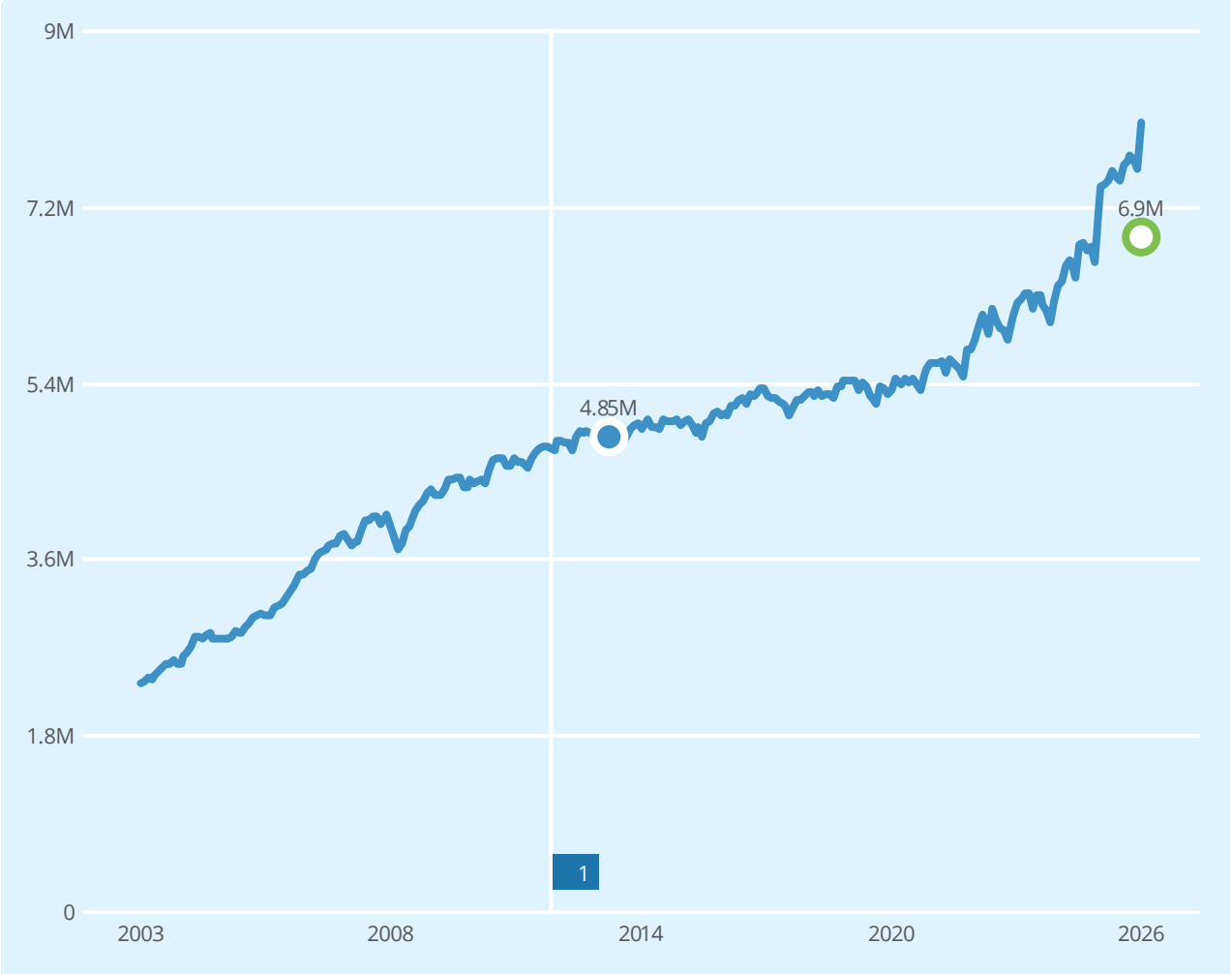
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
03.10.2013		03.10.2013	-	4 850 000	-	4 850 000	2

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

Leiligheter til salgs i 4250 KOPERVIK nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 4250 KOPERVIK siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

2.8M
2 742 000 Salgspris i snitt
2.6M
2 472 000 Prisantydning i snitt
2.2M
2.0M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 11.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 111 Stangalandgata 24 B
Totalpris 6 900 000

37 492 KARMØY kommune i snitt siste 6 mnd

36 685 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314251024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Brigitte Skeie	Kristine Elisabeth Skeie

Gateadresse
Stangalandgata 24B

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Liv Kolnes Skeie

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314251024

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 314251024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brigitte Skeie	82eeddb0adddc12b2230 7beac16d417596ff32e8	05.01.2026 13:15:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Skeie	3c4e960418e4f319c5a548 d94408a56bbcfe2978	05.01.2026 14:07:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314251024

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Leilighet | H0301

Stangalandgata 24 B, 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 501, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 11.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1286 **Referansenummer:** ZZ2102

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026001

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

SIGMA TAKST AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje og utgjør en del av en flermannsbolig oppført i 2013. Leiligheten disponerer en oppmerket parkeringsplass og en bod i felles anlegg ved parkering.

Leiligheten fremstår med normal til høy standard og har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Innvendig er leiligheten innredet med parkett på gulver, malte plater på vegger og malte tak/himlinger.
Det er listefrie overganger mellom vegger og tak/himlinger.
Samt rundt vinduer og dører.

Stort kjøkken fra HTH med glatte høyglansfronter. Laminert benkeplate og fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer og har god skapplass.

To bad med fliser på vegger og gulver. Utstyrt med nedfelte servanter, veggmonterte toaletter, dusjvegg og badekar.

Vaskerom med fliser på vegger og gulv. Innredet med utslagsvask, benkeskap og overskap. Samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rapporten bygger på visuell befaring uten destruktive inngrep. For øvrig henvises det til de enkelte tilstandsgradene som fremgår i rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte skader forekomme. Se også egenerklæringen. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Leilighet|H0301 - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Aluminiumsbekledning på utsiden.
Hovedytterdør med dørblad av tre. Malt utførelse.
Terrassedører med dørblad av tre. Isolerglass.
Aluminiumsbekledning på utsiden.
Terrasse med utgang fra kjøkken. Mot nord.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk kledd med fasadeplater og toppbeslag av metall.
Terrasse med utgang fra stue. Mot vest.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk av metall.
Terrasse med utgang fra soverom. Mot sør.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk kledd med fasadeplater og toppbeslag av metall.
Bod ved oppmerket parkering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Det er montert gasspeis i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

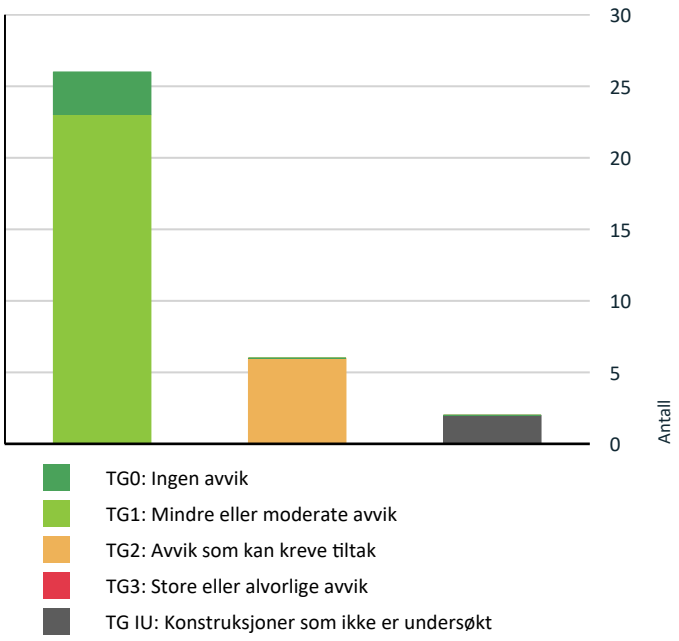
Leilighet|H0301

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet | H0301

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET|H0301

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Leiligheten ligger i toppetasjen. Takkonstruksjonen er felles bygningsdel og er gjenbygget. Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold fra leiligheten. Det er ikke observert indikasjoner på pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk, men tilstanden på takkonstruksjonen kan ikke fastslås uten inngrep eller full dokumentasjon. TGIU er derfor valgt.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Aluminiumsbekledning på utsiden.

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

TG 1 Dører

Ytterdører med karmer av tre og isolerglass.

Hovedytterdør med dørblad av tre. Malt utførelse.
Terrassedører med dørblad av tre. Aluminiumsbekledning på utsiden.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk.

Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra kjøkken. Mot nord.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk kledd med fasadeplater og toppbeslag av metall.
Ukjent tettesjikt.

Terrasse med utgang fra stue. Mot vest.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk av metall.
Ukjent tettesjikt.

Terrasse med utgang fra soverom. Mot sør.
Lekter og terrassebord av tre. Rekkverk kledd med fasadeplater og toppbeslag av metall.
Ukjent tettesjikt.

Terrasser var tildekket av snø på befaring. Det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på terrassebord eller tettesjikt. Tilstanden kan ikke fastslås uten tilgang, og TGIU er derfor valgt.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Andre utvendige forhold

Bod ved parkering.

Gulv av betong. Malt utførelse.
Vegger i bindingsverk av tre og betong. Malt utførelse.
Tak av betong. Malt utførelse.
Entredør med karmer og dørblad av tre. Malt utførelse.
Det er montert elbillader på boden.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulver.
Malte plater på vegger.
Malte tak/himlinger.
Det er benyttet listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, samt rundt vinduer og ytterdører.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 11 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse og tillegges liten betydning, da det ikke ble observert tegn til setningsskader. TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Mesteparten av dørene består av skyvedører.

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

TG 1 Teknisk rom

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

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

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Gulvet har noe motfall rundt sluken og er ikke beregnet for bruksvann.

VÅTROM

ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet er fra byggeår.

ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

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

ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 er gitt på bakgrunn av påvist bom/hulrom under fliser samt utilstrekkelig fall mot sluk. Det er målt lav høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, samt fall mot sluk som er mindre enn anbefalt utførelse. Forholdene avviker fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Selv om dagens observasjon ikke viser tegn til skade, kan fliser med bom over tid løsne eller sprekke ved belastning. Risikoen for fuktinntrengning øker dersom flis eller fuge senere skades.
Tiltak: Forholdet bør følges opp ved jevnlige inspeksjoner. Dersom omfanget øker eller fliser løsner, anbefales utbedring med reinnliming eller omlegging av berørte fliser.

Badet fungere til dagens bruk med badekar. Dersom det skal monteres dusjdører må fallet undersøkes nærmere.

ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

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

Tilstandsrapport



Sluk under badekar

ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

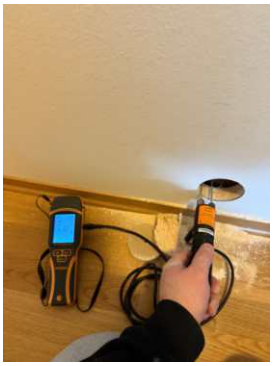
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TG1 er gitt selv om det var noe redusert ventilasjonseffekt.
Ved enkel funksjonstest med papirark ble det registrert begrenset avtrekk, uten at det ble observert fuktskader, luktproblemer eller andre tegn til redusert funksjon.
Ventilasjonen vurderes samlet sett som fungerende, men med noe redusert effekt.

ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet er fra byggeår.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er valgt på bakgrunn av hull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullene er utenfor våtsonen og utgjør liten risiko for skader. Det anbefales å tette hullene av estetiske hensyn.



Hull etter tidligere oppheng

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 26 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 er valgt på bakgrunn av påvist bom/hulrom under fliser og misfarging på fuge.
Det er påvist lokal misfarging i fuge på gulv i dusjen. Årsaken kan være vann som har blitt liggende under bom/hulrom som trekker gjennom fugen og gir misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om dagens observasjon ikke viser tegn til skade, kan fliser med bom over tid løsne eller sprekke ved belastning. Risikoen for fuktinntrengning øker dersom flis eller fuge senere skades.
Tiltak: Forholdet bør følges opp ved jevnlige inspeksjoner. Dersom omfanget øker eller fliser løsner, anbefales utbedring med reinnliming eller omlegging av berørte fliser. Av estetiske grunner kan fuger med misfarging fuges på nytt.



Misfarging i fuge

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Rundt klemring kan man se bruk av tettesjikt.

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



Sluk

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

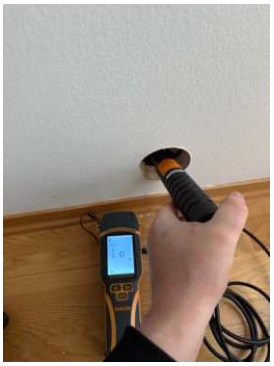
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TG1 er gitt selv om det var noe redusert ventilasjonseffekt.
Ved enkel funksjonstest med papirark ble det registrert begrenset avtrekk, uten at det ble observert fuktskader, luktproblemer eller andre tegn til redusert funksjon.
Ventilasjonen vurderes samlet sett som fungerende, men med noe redusert effekt.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vaskerommet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 9 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 15 mm.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 er gitt på bakgrunn av påvist bom/hulrom under fliser samt utilstrekkelig fall mot sluk. Det er målt lav høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, samt fall mot sluk som er mindre enn anbefalt utførelse. Forholdene avviker fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Selv om dagens observasjon ikke viser tegn til skade, kan fliser med bom over tid løsne eller sprekke ved belastning. Risikoen for fuktinntrengning øker dersom flis eller fuge senere skades.
Tiltak: Forholdet bør følges opp ved jevnlige inspeksjoner. Dersom omfanget øker eller fliser løsner, anbefales utbedring med reinnliming eller omlegging av berørte fliser.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

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



Sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask, benkeskap og overskap.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

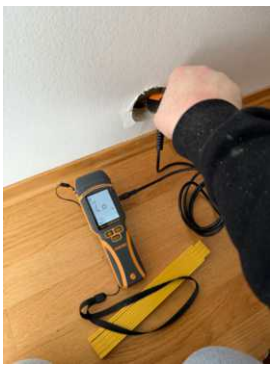
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TG1 er gitt selv om det var noe redusert ventilasjonseffekt.
Ved enkel funksjonstest med papirark ble det registrert begrenset avtrekk, uten at det ble observert fuktskader, luktproblemer eller andre tegn til redusert funksjon.
Ventilasjonen vurderes samlet sett som fungerende, men med noe redusert effekt.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH kjøkken.
Laminat benkeplate, nedfelt vask av metall og fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Det anbefales filterbytte minst to ganger årlig, kanalrens ca. hvert 6. år og regelmessig service på aggregatet for å sikre god drift.

Ifølge opplysninger ble kanaler renset i 2025.

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

TG 2 Varmesentral

Det er montert gasspeis i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gasspeis er plombert og har ikke vært i bruk de senere år. Funksjon er ikke verifisert, og eventuell reaktivering forutsetter kontroll og godkjenning av fagkyndig. TG2 er valgt på bakgrunn av manglende verifiserbar funksjon og dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plombert gasspeis kan ikke benyttes slik den fremstår i dag. Dersom plomberingen fjernes uten nødvendig kontroll, kan dette medføre risiko for feil funksjon og sikkerhetsmessige forhold.

Tiltak: Eventuell fjerning av plombering og reaktivering av gasspeisen bør utføres etter kontroll og godkjenning av kvalifisert fagperson i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen vurderes som avvik fra gjeldende krav og kan medføre økt risiko for varmgang og driftsstans.
Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av berederen ved utskifting eller oppgradering.

Tilstandsrapport



El-tilkobling.

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.

Automatsikringer.

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

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.
   2013 El-anlegget i leiligheten er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Selgere har ikke bebodd leiligheten og har begrenset kunnskap om el-anlegget.

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

   Selgere har ikke bebodd leiligheten og har begrenset kunnskap om el-anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selgere har ikke bebodd leiligheten og har begrenset kunnskap om el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Selgere har ikke bebodd leiligheten og har begrenset kunnskap om el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

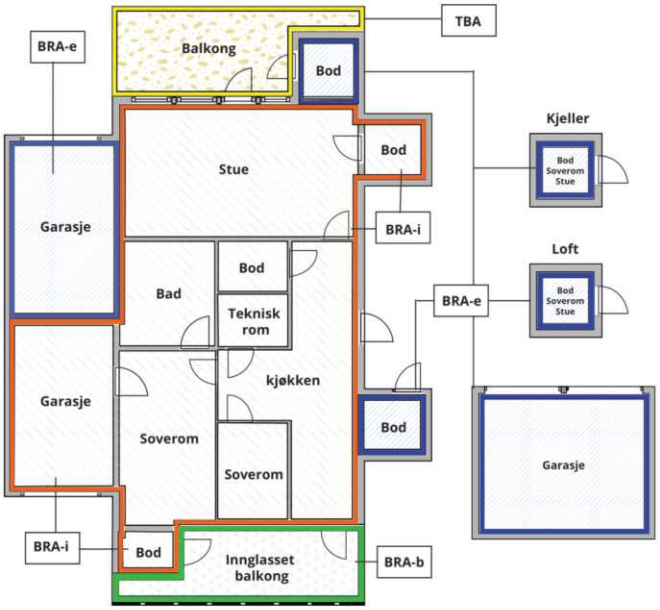
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet|H0301

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	135	4		139	41
SUM	**135**	**4**			**41**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, stue, gang, 3 soverom, walk-in closet, bad 1, bad 2, vaskerom, bod/teknisk rom	Bod v/parkering	

Kommentar

Terrasse med utgang fra kjøkken (ca 14 m²), terrasse med utgang fra stue (ca 10 m²) og terrasse med utgang fra soverom (ca 17 m²) er medtatt i arealberegningene TBA.
Utvendig bod (ca 4 m²) ved parkering er medtatt i arealberegningene BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	58	501		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stangalandgata 24 B

Hjemmelshaver
Skeie Liv Kolnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Stangalandgata, i Kopervik.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Kopervik sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie og er pent opparbeidet med asfalterte uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene dekker forsikring på bygg, strøm og renhold i fellesareal, vaktmester tjeneste og reparasjon og vedlikehold av bygg, hageanlegg og heis mm.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består et boligbygg med flere boenheter.
Den aktuelle leiligheten ligger i 3. etasje og har tilhørende bod og parkeringsplass i felles carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Leiligheten selges som dødsbo. Selgere har begrenset informasjon om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.09.2006		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før oversendelse.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Opus Arkitekter AS npa
Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato:	13.02.2014
Saksbeh:	Hans Reidar Berentsen
Saksnr:	09/1611-28
Løpenr:	6076/14
Arkivkode:	GNR 58/501
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Leilighets- bygg på 5 etg.*
Byggested:	*Stangelandsgaten, Kopervik,*
Gnr./Bnr.	*58/501*
Tiltakshaver:	*Solskiven AS*
Ansvarlig søker:	*Opus Arkitekter AS npa*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*182/12*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll , jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

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

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til: Brannvesenet. Solskiven AS, Postboks 183, 5501 HAUGESUND

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 501, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Stangalandgata 24 B, gatenr 1197	**Grunnkrets:**	606	Kopervik sentrum
(fra bruksenhet)	4250 Kopervik	**Valgkrets:**	4	Kopervik
Oppdatert:	08.06.2012	**Kirkesogn:**	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.09.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/13
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 354,7 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:	10.06.2013	Etablert/Endret	1149/58/501	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2013	Etablert/Endret	1149/58/501/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1149/58/501/0/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stangalandgata 24 B	H0301	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	402,0	Rammetillatelse:	01.10.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	742,0	Igangset.till.:	01.06.2012
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	13.02.2014
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	742,0	Midl. brukstil.:	27.09.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	300283292			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			197,0		197,0				
H01	2		188,0		188,0				
H02	2		197,0		197,0				
H03	1		160,0		160,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



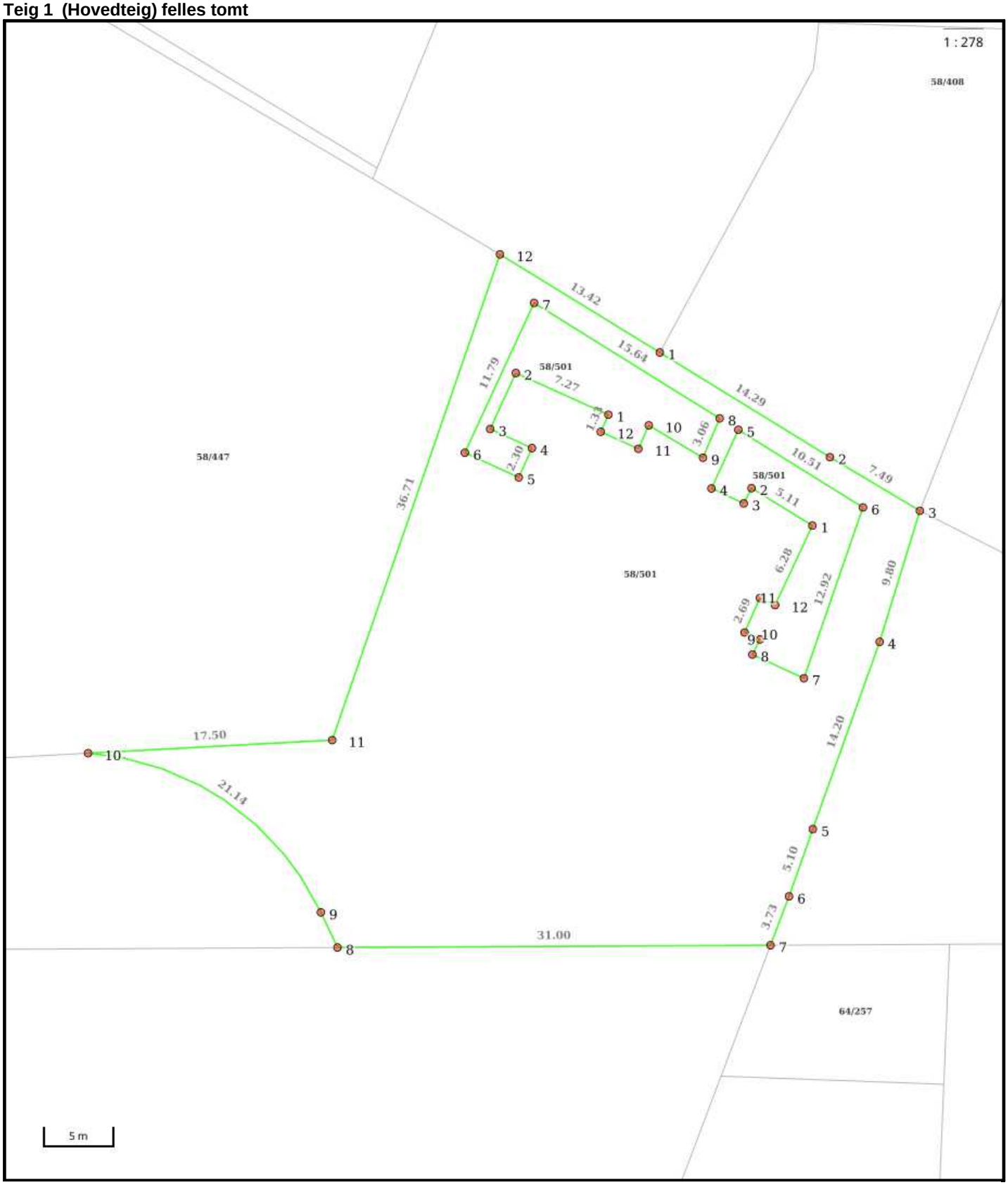
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 354,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 289,76	289 780,04	14,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 283,42	289 792,85	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 280,19	289 799,61	9,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 270,60	289 797,58	14,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 577 256,85	289 794,03	5,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 577 251,91	289 792,76	3,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 577 248,32	289 791,76	31,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 577 245,36	289 760,90	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 577 247,76	289 759,49	21,14m	Terrengmålt	10	-20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 577 257,57	289 741,86	17,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 577 260,08	289 759,18	36,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 577 295,71	289 768,01	13,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 285,00	289 776,78	7,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 577 287,38	289 769,91	4,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 577 283,23	289 768,44	3,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 577 282,14	289 771,55	2,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 577 279,97	289 770,79	4,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 577 281,38	289 766,79	11,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
7	6 577 292,48	289 770,76	15,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
8	6 577 285,47	289 784,74	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
9	6 577 282,56	289 783,80	4,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 577 284,51	289 779,73	1,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
11	6 577 282,78	289 779,13	2,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 577 283,74	289 776,34	1,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 278,44	289 792,04	5,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 577 280,71	289 787,46	1,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 577 279,58	289 787,00	2,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 577 280,43	289 784,60	4,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 577 284,77	289 786,14	10,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
6	6 577 280,06	289 795,53	12,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
7	6 577 267,52	289 792,42	4,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
8	6 577 268,88	289 788,59	1,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 577 270,00	289 789,03	1,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 577 270,40	289 787,89	2,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
11	6 577 272,95	289 788,76	1,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

12	6 577 272,54	289 789,89	6,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(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.

Utskriftsdato: 30.12.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	501	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Stangalandgata 24B, 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 509 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 509 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B41

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	367
Navn	Solskiven, gnr. 58/447, 501,227 og gnr. 64/47
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4571/367-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 569 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 40 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 45 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 37 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 841 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A

Id	398
Navn	Detaljregulering for Severin Larsens veg 2, gnr. 58/222
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1306/R398-ved-bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_4
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	11 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	FT5
	Delareal	2 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B2

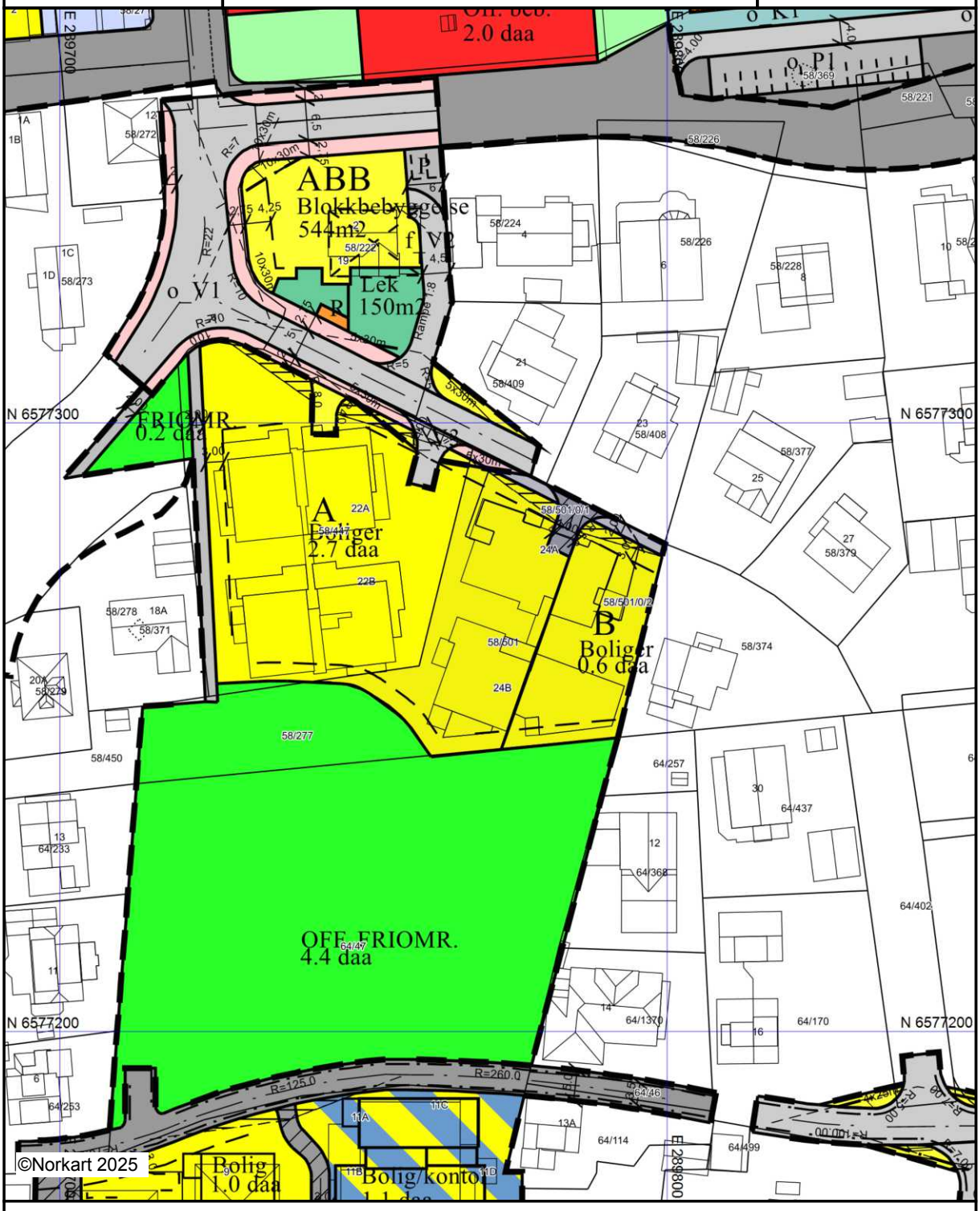
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/501/0/13
Adresse: Stangalandgata 24B
Dato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

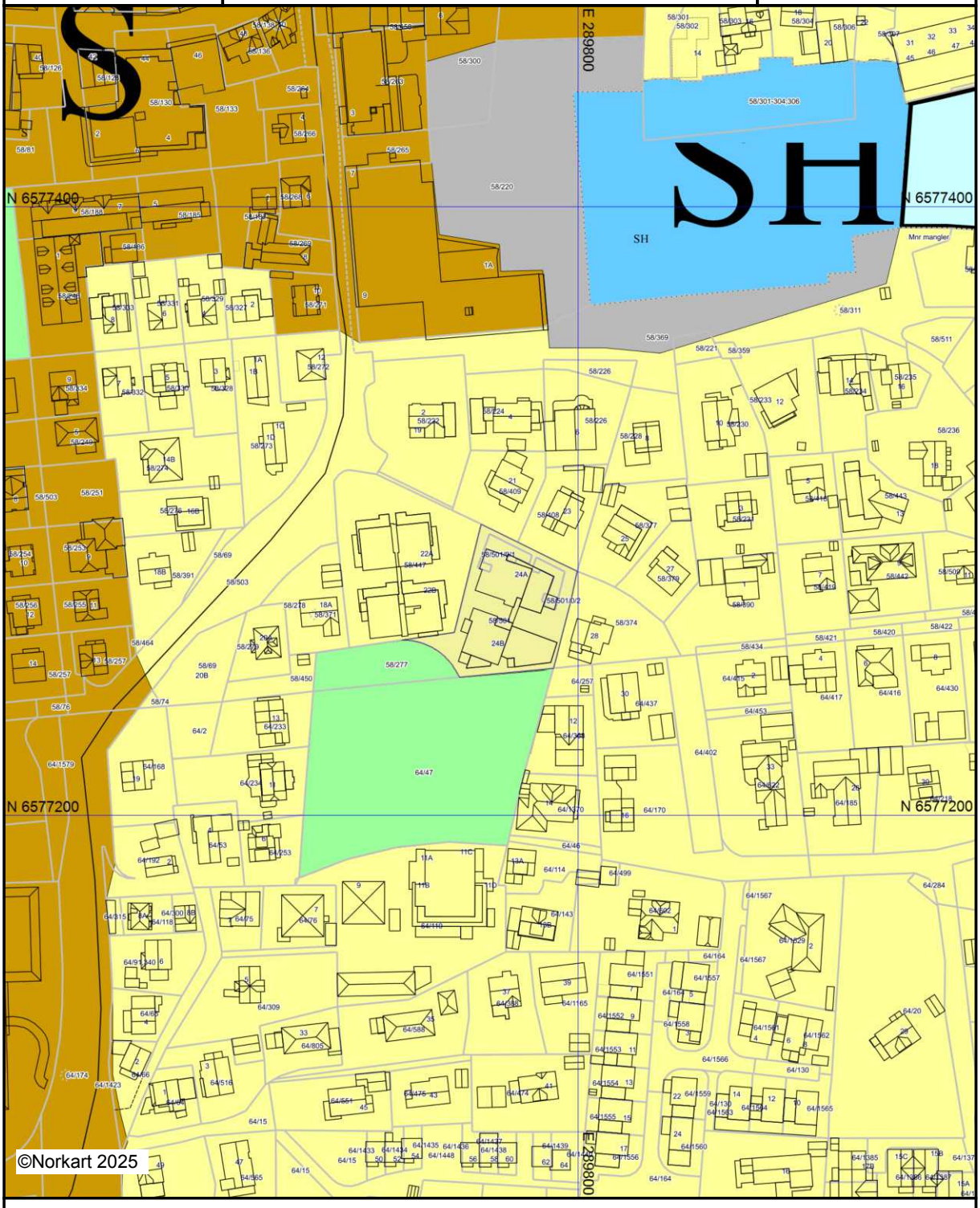
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/501/0/13
Adresse: Stangalandgata 24B
Dato: 30.12.2025
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.

Utskriftsdato: 30.12.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	501	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Stangalandgata 24B, 4250 KOPERVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 032,60 kr
Eiendomsskatt	3 800,00 kr
Feiing	303,55 kr
Renovasjon	3 191,24 kr
Vann	2 827,44 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.

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 58/501/0/13
Adresse: Stangalandgata 24B
Dato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

SEKSJONSEIERVEDTEKTER

FOR
SAMEIET SOLSKIVEN 2
på gnr. 58, bnr. 501 i KARMØY
Ajourført i sameiemøte den 18.09.2013

§ 1.
Navn og opprettelse

Sameiets navn er SOLSKIVEN 2, Karmøy. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 11.09.2013.

§ 2.
Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 58, bnr. 501, eies i sameie mellom de 13 - tretten - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i, med følgende sameiebrøk m.v.:

Seksjon nr. 1 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 1, på vedlagt plantegning for 1. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13 - en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 1 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 2 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 2, på vedlagt plantegning for 1. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 2 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 3 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 3, på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv

bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 3 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 4 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 4, på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 4 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 5 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 5, på vedlagt plantegning for 3. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 5 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 6 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 6, på vedlagt plantegning for 3. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 6 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 7 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 7, på vedlagt plantegning for 3. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 7 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 8 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 8, på vedlagt plantegning for 3. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 8 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 9 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 9, på vedlagt plantegning for 3. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 9 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 10 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 10, på vedlagt plantegning for 4. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 10 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 11 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 11, på vedlagt plantegning for 4. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 11 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 12 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 12, på vedlagt plantegning for 4. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 12 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Seksjon nr. 13 har sameiebrøken 1/13 – en trettendedel, og skal bestå av 1/13-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket Seksjon 13, på vedlagt plantegning for 5. etasje.

Bruksenhetens tilleggsdel: 1/13- en trettendel ideell andel av garasjeanlegg vist på vedlagt plantegning for 2. etasje med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod merket Seksjon 12 på vedlagt plantegning for 2. etasje.

Fellesareal:
Utenom de areal som inngår i seksjonene 1- 13 i.h.t. bestemmelsene foran, vil eiendommen bestå av adkomstvei, garasjeanlegg, uteplasser, fellesareal, heis og trappehus.
Disse arealer er de eneste arealer på eiendommen som er nødvendig til bruk for samtlige seksjoner, jf. dog den enkelte seksjons bruksrettsavtaler, nevnt ovenfor.

§3
Rettslig råderett over seksjonene

Med de unntak som følger av eierseksjoneringsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 4
Bruken av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Ved evt. uenighet, bestemmer sameiemøtet hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjonene nr. 1 – 13 kan bare brukes til boligformål. Ingen av bruksenhetene eller fellesarealene må brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de andre sameierne. Med dette forbehold, og slike forbehold/restriksjoner som følger av disse vedtekter, eierseksjonsloven og øvrig offentlig regelverk, byggetillatelse o. l. står eier av den enkelte seksjon fritt til å foreta ombygginger av den respektive seksjon dog slik at endringer av fasade krever tilslutning fra sameiermøtet med vanlig flertall. Slikt samtykke kan likevel ikke nektes uten saklig grunn.

Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre brukere hindres i å bruke dem. Alle endringer eller nyinstallasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler, og i så fall plikter sameierne å følge disse regler. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5
Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, og andre arealer som sameierne har enerett til å bruke.
Sameiere har i fellesskap, i forhold til sameierbrøken, vedlikeholdsansvar for utvendige/fellles avløpsinnstallasjoner og vanntilførselsledninger, samt fellesareal nevnt i § 2.
Den enkelte sameier har eneansvaret for vedlikehold/fornyelsen av elektriske ledninger og -opplegg i bruksenheten, herunder sikringsskap. Det samme gjelder ledninger for vanntil-førsel og avløp i bruksenheten. Sameierne har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlike-hold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller de andre bruksenhetene, eller ulemper for de andre sameierne. Hver av sameierne er eneansvarlig for vedlikehold m.v. av det uteareal som inngår i bruksenhetens tilleggsdel.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta bindende, felles retningslinjer for materialvalg/farger på fasader/tak/uteareal. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Med 2/3-dels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning på påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning/fornyelse. Når fondsavsetning er vedtatt skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med månedlige beløp til dekning av felleskostnadene.

§ 6
Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, og som ikke er regulert i disse vedtekter forøvrig. Med mindre annet følger av disse vedtekter , skal felleskostnadene fordeles i.h.t sameiebrøken. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7
Styret

Styret skal ha fra 3 til 5 medlemmer etter sameiermøtets nærmere bestemmelse. Styret og styreleder velges av sameiermøtet med vanlig flertall. Sameiermøtet avgjør om det skal velges varamenn for styremedlemmene.

§ 8

Andre bestemmelser

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SOLSKIVEN 2

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		455 000	370 500
Sum driftsinntekter		455 000	370 500
Lønnskostnad		4 000	4 000
Annen driftskostnad		722 940	372 702
Sum driftskostnader		726 940	376 702
Driftsresultat		-271 940	-6 202
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 060	2 197
Annen rentekostnad		6 639	0
Resultat av finansposter		-4 579	2 197
Resultat før skattekostnad		-276 519	-4 005
Resultat		-276 519	-4 005
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-276 519	-4 005
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-276 519	-4 005
Sum overføringer		-276 519	-4 005

BALANSE

SAMEIET SOLSKIVEN 2

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		1 000	0
Sum fordringer		1 000	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		135 796	253 445
Sum omløpsmidler		136 796	253 445
Sum eiendeler		136 796	253 445

BALANSE

SAMEIET SOLSKIVEN 2

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-23 075	253 445
Sum opptjent egenkapital		-23 075	253 445
Sum egenkapital		-23 075	253 445
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154 559	0
Sum annen langsiktig gjeld		154 559	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 313	0
Sum kortsiktig gjeld		5 313	0
Sum gjeld		159 872	0
Sum egenkapital og gjeld		136 796	253 445

Kopervik, 16.01.2024
Styret i Sameiet Solskiven 2

Aud Vikane
kasserer

Reidun N Clausen

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET SOLSKIVEN 2

		2023	2022
Annen driftsinntekt			
3110	Sameiebetalinger	-455 000	-370 500
		-455 000	-370 500
Lønnskostnad			
5020	Styrehonorar	4 000	4 000
		4 000	4 000
Annen driftskostnad			
6340	Lys, varme	31 872	42 352
6360	Renhold	17 513	17 078
6361	Vindusvask	4 121	3 900
6560	Rekvisita	1 281	0
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	473 272	72 909
6601	Vedlikehold hage	25 714	0
6602	Vintervedlikehold	12 219	46 975
6603	Heisvedlikehold	24 511	19 985
6606	Refusjon fra Solskiven	-28 296	0
6705	Regnskapshonorarer	5 313	5 313
6850	Huseiernes landsforbund	1 990	1 890
6910	Altibox	130 345	124 644
7330	Oppmerksomheter	1 355	1 145
7500	Forsikringspremier	16 697	36 021
7770	Bank og kortgebyrer	5 034	490
		722 940	372 702
Annen renteinntekt			
8050	Annen renteinntekt	-2 060	-2 197
		-2 060	-2 197
Annen rentekostnad			
8150	Annen rentekostnad	6 639	0
		6 639	0
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	-276 519	-4 005
		-276 519	-4 005

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET SOLSKIVEN 2

		2023	2022
Andre kortsiktige fordringer			
1520	Andre kortsiktige fordringer	1 000	0
		1 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1930	Bankinnskudd	82 095	91 580
1935	3361.22.10034	53 701	161 865
		135 796	253 445
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	23 075	-253 445
		23 075	-253 445
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	-154 559	0
		-154 559	0
Leverandørgjeld			
2420	Leverandørgjeld	-5 313	0
		-5 313	0

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SOLSKIVEN 2

Revisjon A - 31.8.2018
Revisjon B - 7.1.2020
Revisjon C - 7.8.2024

1. FORMÅL

1.1. Husordensreglene for Solskiven 2 har til formål å skape et trygt og trivelig bomiljø for beboerne i sameiet, herunder sikre boliganleggets materielle verdier og estetikk.

2. INNLEDNING

2.1. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, eksempelvis eventuelle leietakere.

2.2. Seksjonseier plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid til gjeldene husordensregler.

2.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.

2.4. Ved salg av seksjonen skal megler informeres om sameiets husordensregler og vedtekter og seksjonseier er forpliktet til å overlevere alle nøkler til den nye eier.

2.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.6. Eventuelle klager eller forslag til vedtektsendringer sendes skriftlig til styrets leder.

3. FELLESAREAL

3.1. Fellesarealet omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og overbygget parkeringsareal.

3.2. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne. Etter gjennomgang skal reklame/ uønsket post sorteres som papiravfall.

3.3. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

3.4. I rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som kan hindre lovpålagt krav om frie rømningsveier. Mindre pyntegjenstander er tillatt ved inngangene til hver leilighet. Styret kan godkjenne møblering/lagring av gjenstander der kravet til rømningsvei ikke blir påvirket.

3.5. Styret kan tillate at fellesanlegg kan utsmykkes med kunst, bilder o.l. Aktuell utsmykning må godkjennes av styret før montering.

3.6. Beboernes sykler skal plasseres i privat bod eller i eventuelle utvendige sykkelstativ som kan etableres av sameiet. Sykler til besøkende skal plasseres på gjesteparkering eller annet sted som er anvist av styret.

3.7. Reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og overbygget parkering er heller ikke tillatt.

3.8. Røking på gangforbindelser og i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

3.9. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for eventuelle leietakere. Skiltet skal ha samme utforming/ font og inneholde leilighetsnummer og navn.

4. ALTANER OG TERRASSER

4.1. På altaner og terrasser må det ikke lagres eller monteres gjenstander som kan medføre risiko eller være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til andre beboere. Eventuelle presenninger eller annet dekkmateriell for utemøbler må holdes innenfor altanens rekkverk. Det kan kun benyttes materiell og løsninger som ikke er til sjenanse/ulempe for andre sameiere eller anleggets estetikk.

4.2. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin altan slik at disse ikke kan føre til person- eller annen skade på andres eiendom ved værforandringer.

4.3. Det er ikke tillatt å endre på altaner og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Det samme gjelder endret overflatebehandling av vegger, himling og faste konstruksjoner innenfor sameierens altan og terrasse etter godkjent tiltak, eksempelvis innglassing o.l.

4.4. Beplantning både på terrasser og altaner må ikke medføre risiko eller være til sjenanse for andre sameiere. Styret avgjør hva som er akseptabelt i tvilstilfeller.

4.5. Utvendig tørking av tøy er tillatt på stativ som plasseres på den enkeltes altan eller terrasse. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på gangforbindelser og altaner.

4.6. Det er tillatt å grille med gass- og elektrisk grill på terrasser og altaner i overenstemmelse med gjeldende brannforskrifter. Bruk av kull- og engangsgrill er ikke tillatt.

4.7. Styret har inngått samarbeid med ALT I BOKS om leveranse av bredbånd, TV o.l. til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner eller annet synlig antenneutstyr utvendig.

4.8. Ristene (slukene) på terrasser og balkonger må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i leiligheten. Det er seksjonseiers plikt å se til at overvannet fra egen terrasse eller altan til enhver tid har fritt avløp. Dersom det oppstår skade som følge av slik forsømmelse kan det medføre økonomisk erstatningsansvar.

5. RO OG ORDEN

5.1. Enhver beboer plikter til enhver tid å vise tilbørlig hensyn slik at egen bruk ikke medfører ulempe overfor øvrige beboere, herunder forsvarlig bruk av musikkanlegg og andre lydkilder døgnet rundt. Om kvelds- og nattetid må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

5.2. Skal en beboer ha selskap eller annet kveldsbesøk, plikter han å gjøre sine gjester oppmerksom på at øvrige beboere ikke må forstyrres så lenge gjestene befinner seg på sameiets eiendom.

6. DYREHOLD

6.1. Sameiet ønsker primært at beboere avstår fra husdyrhold. Ved særlige behov og ønsker kan likevel styret tillate husdyr hos enkelte beboere under forutsetning av at styrets betingelser blir etterlevet, jf. pkt. 6.2, 6.3 og 6.4

6.2. Ved innvilget rett til husdyr, plikter sameier å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy, lukt eller allergiske plager.

6.3. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

6.4. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes omgående.

6.5. Ved eventuelt mislighold av aktuelle regler bortfaller innvilget rett til dyrehold.

6.6. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, altaner og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

7. KILDESORTERING

Karmøy kommune har bestemmelser om kildesortering av avfall og den enkelte beboer plikter å sette seg inn i og etterleve kommunes bestemmelser til enhver tid. Det er tilrettelagt merkede avfallsdunker i og utenfor eget avfallsrom.

7.1. Matavfall: Beboerne plikter å fylle opp en beholder av gangen. Det er alltid beholderen nærmest døra som skal benyttes først, deretter nabobeholderne etter hvert som aktuell beholder er full.

7.2. Restavfall – Emballasje av glass og metall: Også her skal en og en kontainer benyttes først og etter kommunens tømming benyttes først kontaineren som har gunstigst plassering.

7.3. Plastavfall: Styret har opprettet avtale med kommunen om at fulle plastsekker kan henges på veggen i avfallsrommet slik at kommunen henter sekkene i avfallsrommet når tømming skjer. Det er kun fylle plastsekkene som kan lagres i avfallsrommet.

7.4. Spesialavfall: Skal plasseres i røde beholdere.

7.5. Papiravfall: Skal kastes i papirkontainere utenfor avfallsrom. Kontaineren nærmest veggen skal først fylles opp før neste tas i bruk

8. MELDEPLIKT

8.1. Beboere plikter å underrette styret om eventuelle lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og altaner. Ved registrering av eventuelle problemer/ forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

8.2. Ved eventuelle innbrudd plikter beboer å melde fra til styret som deretter melder eventuelle skader til forsikringsselskapet.

9. BRUK AV OVERBYGGET PARKERINGSAREAL/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

9.1. Egen parkering i overbygget parkeringsareal skal foregå på tilviste parkeringsplass for hver leilighet.

9.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander på oppmerket parkeringsplass. Ved eventuell misbruk av denne bestemmelse forbeholder styret seg rett til å fjerne lagrede gjenstander. Eventuelle kostnader med dette vil bli belastet sameier av aktuell parkeringsplass.

9.3. Gjesteparkeringsplassene skal være til disposisjon for gjesters midlertidige parkering. I særlige tilfeller kan styret tillate annen midlertidig bruk.

9.4. Utvendige stikkontakter kan benyttes til rengjøring, polering og ladning av bilbatterier o.l. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke tillatt å benytte stikkontaktene til ladning av el-biler.

9.5. Seksjonseiere som eier eller disponerer el-bil må selv sørge for og bekoste egen ladestasjon som tilkobles montert ladeanlegget for el-biler.

10. LEILIGHETER:

10.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

10.2. Hver sameier/beboer plikter å holde egne sluker og rister rene til enhver tid. Ved tette avløp skal styret kontaktes for veiledning. Hvert styremedlem har MUDIN som kjemisk avløpsåpner til disposisjon for øvrige beboerne ved behov. Det tillates ikke andre kjemiske hjelpemidler uten at dette er avklart med styret på forhånd.

10.3. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk gjennom ALT I BOKS. Sameiets kostnader for dette abonnement dekkes av sameierens månedlige betaling for fellesutgifter til sameiet. Eventuelle behov utover sameiets abonnement, skal i sin helhet dekkes av sameier/beboer.

10.4. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes minst en gang årlig og hver sameier er selv ansvarlig for bytting av disse.

10.5. Hver sameier har eget strømabonnement som den enkelte er ansvarlig for. Sameiet har tegnet strømabonnement for fellesanlegget. Sameiets kostnader for dette abonnement dekkes av sameierens månedlige betaling for fellesutgifter til sameiet.

10.6. I leiligheter hvor det er installert gass peis plikter den enkelte sameier/ beboer å gjennomføre årlig kontroll i tråd med gjeldende regelverk.

10.7. Ved lengre fravær, flytting e.l. plikter seksjonseier å se til at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Det samme gjelder at ventilasjonsanlegget til enhver tid skal være i funksjon, eventuelt nedjustert til «borte» modus.

10.8. Dersom det oppdages angrep av skadeinsekter så som maur e.l. plikter beboeren å melde fra til styret umiddelbart. Seksjonseiere må for egen regning besørge fagkyndig skadedyrbekjempelse, herunder nødvendig desinfeksjon.

11. SPORTSBODER

11.1. Av hensyn til permanent høy luftfuktighet i sportsbodene er disse uegnet til lagring av sensitivt utstyr som ikke tåler langsiktig lagring i rom med høy relativ luftfuktighet. Det tilrådes at gjenstander som skal lagres på betonggulvet settes på opp klosset underlag.

11.2. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i sportsbodene til privat bruk.

11.3. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale, eksempelvis drivstoff eller propangass til grill eller gass peis.

12. VARMEPUMPER

12.1. Boliganlegget er oppført uten behov for varmepumpe tilknyttet den enkelte leilighet. Dels for å unngå mulige støyproblemer og dels estetiske hensyn tillates det ikke montering varmepumper i boliganlegget. Ved spesielle behov som er begrunnet i egen søknad kan styret fravike denne bestemmelse.

13. ENDRINGER

13.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig av hensyn til husordensreglenes formål, jf. pkt. 1 FORMÅL

Vedtatt på styremøte den 22.8.16
Vedtatt på årsmøtet den 8.3.17

Revisjon A: Styremøte den 31.8.18: Supplert punkt 9.5
Revisjon B: Styremøte den 7.1.2020 – Supplert punkt 12.
Revisjon C: Styremøte den 3.9.2024– Revidert punktene 7 og 9.4

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601461931
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773813	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986781943	SOLSKIVEN AS		Postboks 183 Sentrum, 5501 HAUGESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1149	58	501

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1149	58	501	0	1	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	58	501	0	2	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	58	501	0	3	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	4	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	5	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	6	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	7	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	8	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	9	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	10	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	11	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	12	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	58	501	0	13	1 / 13	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 767887 Tinglyst: 11.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
12/4079
06 SEPT 2013
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
Sign. HAS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/767887/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 10:01

Side 1 av 20



KOPI

Fødselsnr./Org.nr.	986752404
Ref.nr.	

RETURNERES TIL:

Karmøyadvokatene DA
Postboks 303
4291 Kopervik

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring[1] om:

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**

[ ] **Reseksjonering**

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1149	Karmøy	58	501		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
986781943	SOLSKIVEN AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 13,00 =nevner: 13,00

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift		
03.09.2012		IVAR CLAUSEN HARALD HAUGE	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kopervik 03.09.2012		

Dato	Partenes underskrift	
03.09.2012		Ivar Clausen HARALD HAUGE

SIDE 2 AV 3

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

MATRIKKELFØRT
10 JUN 2013
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
Sign. HTS

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
58	501		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 og 13	i KARMØY **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Kopervik 10/6-13	Gjærvoll Storetvedt

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

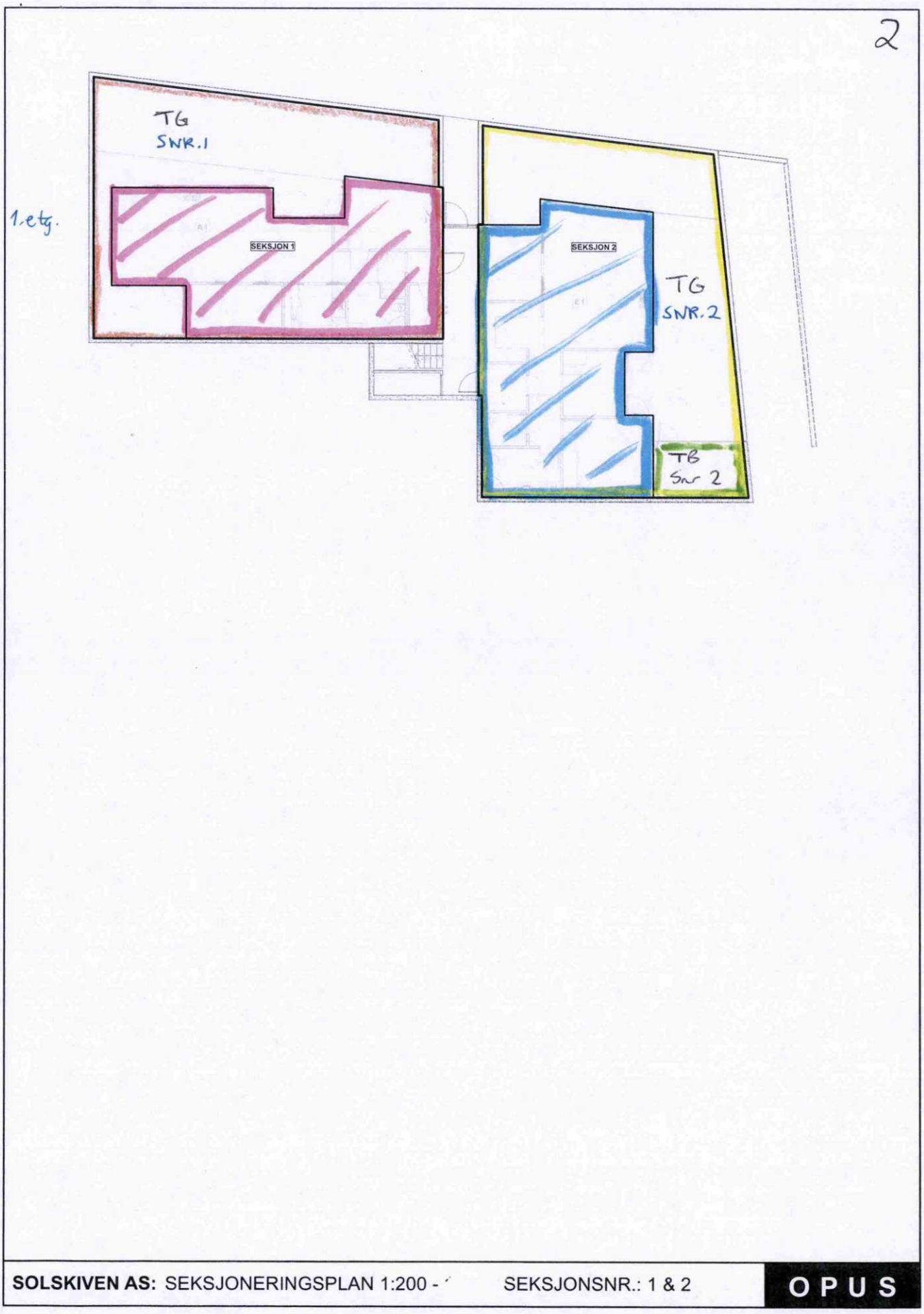
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

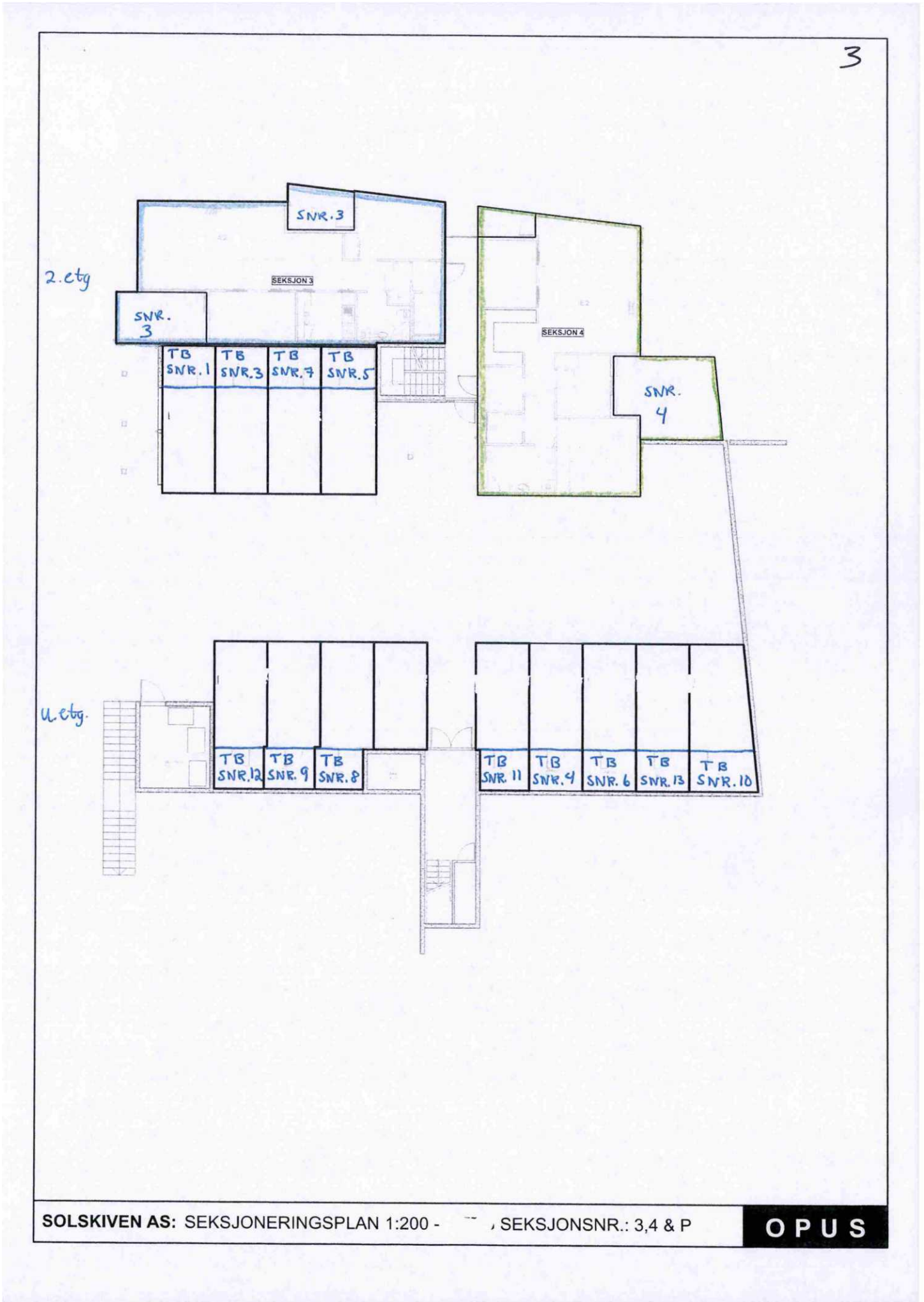
Dato	Partenes underskrift	SIDE 3 AV 3
03.09.2012		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

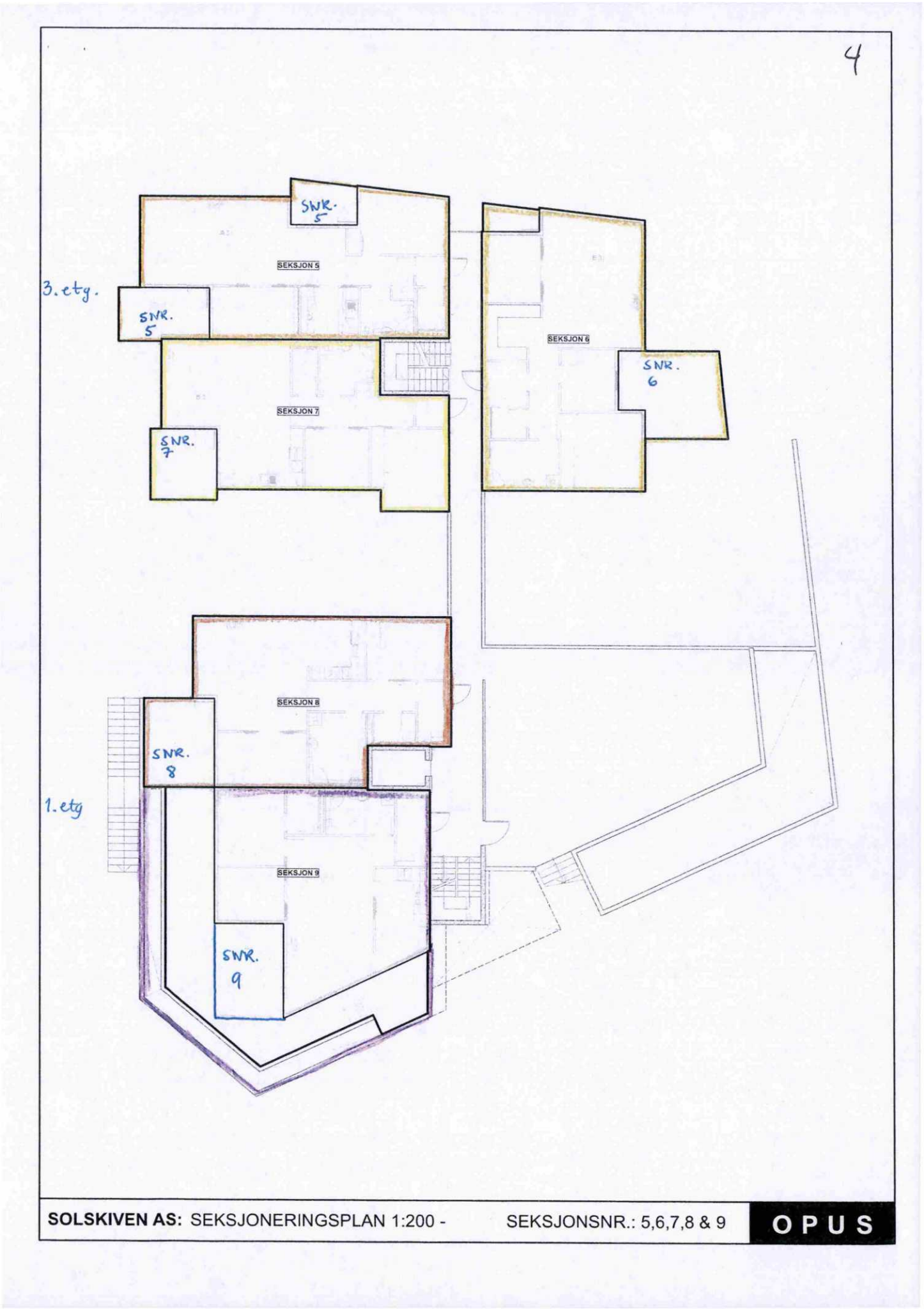

Severin Larsens veg
E 289750
E 289800
58/224
2
4
6
58/226
58/222
58/409
21
58/408
23
25
N 6577300
Stangalandgata
58/501/*1
TG SEK1
TG SEK2
58/501/*2
22A
58/447
24A
58/501
22B
24B
28
58/374
N 6577250
58/277
64/257
30
12
64/47
64/368
N
06.09.2013
Målestokk 1:500

2

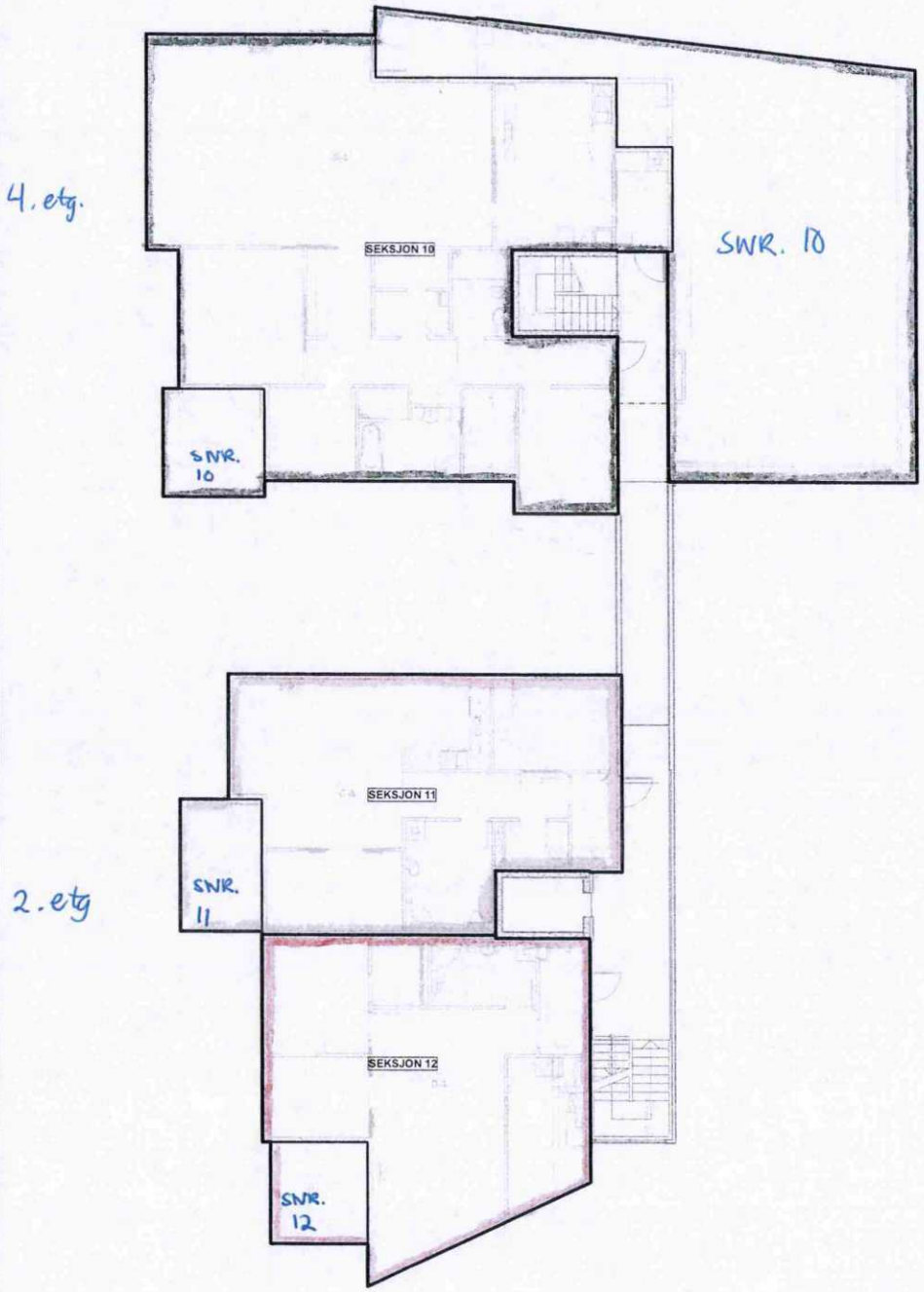


SOLSKIVEN AS: SEKSJONERINGSPLAN 1:200 - SEKSJONSNR.: 1 & 2 OPUS


3
2.etg
SNR. 3
SEKSJON 3
SNR. 3
SEKSJON 4
TB SNR. 1
TB SNR. 3
TB SNR. 7
TB SNR. 5
SNR. 4
U.etg.
TB SNR. 12
TB SNR. 9
TB SNR. 8
TB SNR. 11
TB SNR. 4
TB SNR. 6
TB SNR. 13
TB SNR. 10
SOLSKIVEN AS: SEKSJONERINGSPLAN 1:200 - , SEKSJONSNR.: 3,4 & P
OPUS

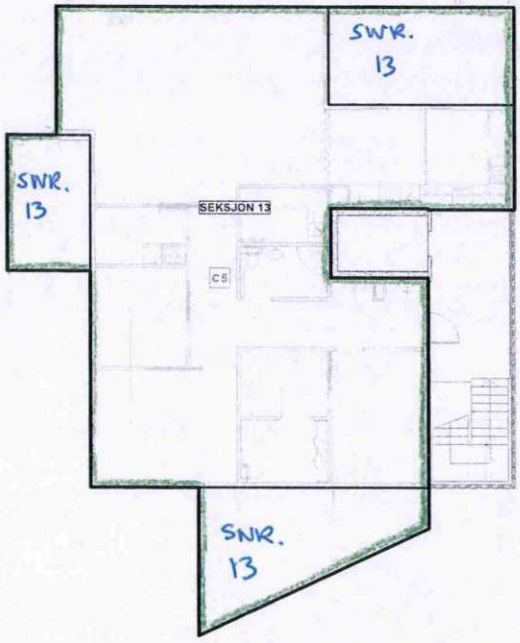

4
3. etg.
SNR. 5
SEKSJON 5
SNR. 5
SEKSJON 7
SNR. 7
SEKSJON 6
SNR. 6
SEKSJON 8
SNR. 8
1. etg
SEKSJON 9
SNR. 9
SOLSKIVEN AS: SEKSJONERINGSPLAN 1:200 -
SEKSJONSNR.: 5,6,7,8 & 9
OPUS

5



SOLSKIVEN AS: SEKSJONERINGSPLAN 1:200 - · , SEKSJONSNR.: 10,11 & 12 OPUS

6



3. etg.

SOLSKIVEN AS: SEKSJONERINGSPLAN 1:200 - SEKSJONSNR.: 13 OPUS

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:
Stangalandgata 24B, 4250 Kopervik
Gnr. 58, Bnr. 501, Snr. 13, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314251024

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

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

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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