



aktiv.

Stangalandgata 10, 4250 KOPERVIK

**Investerings eiendom | Betydelig
modernisert bolig med 3
leiligheter & dobbel carport |
Attraktiv beliggenhet i Kopervik**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 250 000,-
Omkostn.: Kr 207 600,-
Total ink omk.: Kr 8 457 600,-
Selger: Yidnekatchew Bekele
Hochiso
Rahel-Melaku Dessalegn

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 188/198 kvm
Tomtstr.: 419.2 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 271
Oppdragsnr.: 1509250340

Investerings eiendom | Betydelig modernisert bolig med 3 leiligheter & dobbel carport | Attraktiv

Velkommen til Stangalandgata 10 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En betydelig modernisert(2021-2023) bolig, godkjent med tre boenheter, noe som gir gode og fleksible utleiemuligheter. Eiendommen består av tre nyoppussede og lekre leiligheter – perfekt enten du ønsker å bo selv og leie ut resten, eller vil leie ut hele boligen som en solid investering. Enhetene er romslige og moderne, med gode planløsninger som passer både familier, par og enslige.

Eiendommen har dobbel carport-parkering og en stor, solrik terrasse.

Attraktiv og sentral beliggenhet i et trivelig og etablert område like utenfor Kopervik sentrum, med kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtilbud, samt nærhet til sjø og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 49 m²

Bolig med 3 boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Etasje 1/u.etg: Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2

3. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, bod, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, kjøkken

4. etasje

BRA-i: 23 m² Gang/loftstue (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), soverom 2.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod, bod 2, bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Terrasse over boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling. Et areal regnes som måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter.

Lovlighet

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

Kommentar: Dagens bruk stemmer ikke fullstendig overens med tilsendte tegninger fra 1989 (tilsendt fra megler og stemplet kommunalt godkjent). Spesielt loftsetasjen hvor det kun er inntegnet boder.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja.

Kommentar: Bygget er helhetlig modernisert i nyere tid gjennom byggmester Hauen. Eier har flere faktura, beskrivelser og dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Ja.

Kommentar: Vinduer samsvarer ikke minstekrav til rømningsvinduer (bredde under 0.5 m) og trapp er ikke direkte til terreng (det er 3-4 trinn opp til terreng). Gjelder underetasje. Det er nok likevel mulig for de aller fleste og komme seg ganske greit ut.

Romhøyde målt til 2.19 m i etasje 1 /u.etg

Romhøyde målt opptil 2.26 m i 2.etg. Det er målt noen millimeter under 2 meter i bod 1. etg.

Romhøyde opptil 2.28 m målt i etasje 3.

Fra etasje 3 er det kun funnet et vindu med rømningsstige, dette kan fravike dagens krav om minimum annethvert oppholdsrom skal ha rømningsvindu.

Fra loft er det ikke funnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav. Eier opplyser ene vinduer er delvis over trapp/terrasse slik at det likevel er mulig å komme ut her, selv om

det fraviker dagens krav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

419.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, carport og terrasse.

Tomten er angitt å ha mindre nøyaktige grenser og og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Stangalandgata 10 ligger i et trivelig og etablert boligområde like utenfor sentrum av Kopervik, med kort avstand til både daglige tjenester, skole, barnehage og kollektivtilbud. Den sentrumsnære beliggenheten gir enkel tilgang til butikker, kaféer og kulturtilbud, samtidig som området er rolig og familievennlig. Nærheten til sjøen og de populære turområdene rundt Kopervik gir gode muligheter for friluftsliv, båtliv og rekreasjon hele året. Dette er en adresse som kombinerer småbyens bekvemmeligheter med kystens naturnære kvaliteter – et praktisk, behagelig og attraktivt sted å bo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område bestående av hovedsaklig boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Odd Schive Kiperberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eldre bolig som ble beskrevet som følger (fra Prospekt autogenerated av Eiendomsverdi den 19.11.2025):

Boligen er oppført på grunnmur i tegl, engelsk hulmur. Betonggulv. Yttervegger over grunnmur i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskillere i tre. Saltak med bærende åser som er utvendig tekket med skiferstein.

Boligen er betydelig og helhetlig modernisert etter dette. Boligen har ny klimasjerm, takteking (betong-takstein), elektrisk, våtrom, balansert ventilasjon mm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og våtrom er oppgradert i forbindelse med totalrenovering 2021–2023, utført av fagfirma: – Simonsen Flislegging AS (membran og flis, sjekklister og FDV) – Vedavågen Rør (sanitær/VVS, FDV og samsvar i Boligmappa) – Hans Erik Elektro (elektrisk anlegg, samsvarserklæringer vedlagt). Ingen egeninnsats/svart arbeid fra vår side.

Arbeid utført av: Veavågen rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, tettesjikt/membran og sluk/slukrenne er fornytt i forbindelse med totalrenovering av badene i 2021–2023.

Arbeidet er utført av: Simonsen Flislegging AS med dokumentert smøremembran og slukmansjetter (sjekklister/FDVforeligger).

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja. Jeg kjenner ikke til feil på vann- eller avløpsanlegget, men det er utført arbeid og kontroll: – Vedavågen Rør har utført nye innvendige vann- og avløpsrør, inkl. nytt vanninnlegg fra utvendig stengeventil og rør-i-rør inne i boligen, i forbindelse med totalrenovering 2021–2023. – Bunnledningene i grunnen er kamerakontrollert av rørlegger og vurdert i god stand. – Karmøy kommune har oppgradert vann- og avløpsanlegg i Torfæusgaten og Stangalandgata langs eiendommen.

Arbeid utført av: Veavågen rør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. I forbindelse med tilstandsrapport i 2025 ble det gjort hulltaking og fuktmåling i ett soverom i underetasjen. Det ble da registrert forhøyet fuktverdi (ca. 18 vektprosent) i vegg mot terreng. Det har ikke vært synlig vanninnsig eller vann på gulv i

min eiertid, men forhøyet fukt i konstruksjonen følges opp. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten og skriftlig uttalelse fra Byggmester Hauen om oppbygging av kjellervegger og anbefalt videre oppfølging.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja. Hele el-anlegget er oppgradert/fornytt i forbindelse med totalrenovering ca. 2021–2023, utført av Hans Erik Elektro. Det er lagt nytt skjult anlegg, nye sikringsskap, komfyrvakt, varmekabler på bad og smarthusløsninger, blant annet Bluetooth-styrte høyttalere i tak i alle tre leiligheter. Samsvarserklæringer foreligger for alle leiligheter. Da er både sikkerhet (komfyrvakt), komfort (Bluetooth-høyttalere) og dokumentasjon (samsvar) tydelig med.

Arbeid utført av: Hans Erik elektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Ja. El-anlegget er nytt/oppgradert i forbindelse med totalrenovering ca. 2021–2023, og er kontrollert/testet av Hans Erik Elektro i forbindelse med ferdigstilling. Samsvarserklæringer foreligger for alle leiligheter. Jeg kjenner ikke til at det i tillegg er gjennomført en egen uavhengig el-kontroll (DLE) etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja. I forbindelse med ombygging/totalrenovering ca. 2021–2023 er det utført arbeid på tak og fasade av fagfirma. Taket er bygget om og tekket på nytt, og ytterveggene er etterisolert og kledd på nytt med luftet kledning (Byggmester Hauen m.fl.). Grunnmur over terreng er pusset med Weber-system (Haugesund Malerservice). Jeg kjenner ikke til feil eller lekkasjer i tak eller fasade i min eiertid.

Arbeid utført av: Se på nærmere beskrivelse.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Eiendommen er innredet og brukt som 3 leiligheter (førsteetasje, 2. etasje og 3./4. etasje), og har vært delvis/helt utleid i vår eiertid.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ombygging og bruk som 3 leiligheter er gjort i forbindelse med totalrenovering, og det har vært byggesak/oppfølging fra fagfirma og kommune. Jeg har likevel ikke full oversikt over formelle godkjenninger på hver enkelt leilighet, og svarer derfor «vet ikke». Megler innhenter dokumentasjon fra kommunen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Boligen ble opprinnelig kjøpt fra kommunen som tre separate, små hus/enheter på eiendommen. I vår eiertid (ca. 2021–2023) er det gjennomført en total oppgradering og ombygging til dagens standard, med ombygging/innredning av 1. etasje og tilpasning av øvrige etasjer til dagens planløsning med 3 leiligheter. Arbeidet er utført av: fagfirma i forbindelse med byggesak og totalrenovering.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ombygging og innredning til dagens løsning med 3 leiligheter er gjort i forbindelse med totalrenovering og byggesak, men jeg har ikke full oversikt over formelle godkjenninger for hver enkelt leilighet/bruksenhet. Jeg svarer derfor «vet ikke» her, og forutsetter at megler innhenter nødvendig dokumentasjon fra bygningsmyndighetene.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra Takst2 v/Odd Schive Kiperberg (2025), inkludert fuktmåling i underetasje/1. etasje (ca. 18 vekt% i én vegg mot terreng). I tillegg foreligger skriftlige uttalelser/dokumentasjon fra: – Byggmester Hauen (oppbygging av vegger, tak og fasade) – Vedavågen Rør (vann/avløp, kamerakontroll av bunnledninger, FDV/samsvar) – Simonsen Flislegging AS (sjekklister og FDV for membran/sluk på bad) – Hans Erik Elektro (samsvarserklæringer for el-anlegg i alle leiligheter).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra Takst2 v/Odd Schive Kiperberg (2025), inkludert fuktmåling i underetasje/1. etasje (ca. 18 vekt% i én vegg mot terreng). I tillegg foreligger skriftlige uttalelser/dokumentasjon fra: – Byggmester Hauen (oppbygging av vegger, tak og fasade) – Vedavågen Rør (vann/avløp, kamerakontroll av bunnledninger, FDV/samsvar) – Simonsen Flislegging AS (sjekklister og FDV for membran/sluk på bad) – Hans Erik Elektro (samsvarserklæringer for el-anlegg i alle leiligheter).

Innhold

Boligen er inndelt i tre ulike leiligheter som inneholder:

Leilighet 1 i underetasjen:

Stue/kjøkken, to soverom, bad, gang/entrè og bod.

Leilighet 2 i 1.etasje:

Stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, gang/entrè og bod.

Leilighet 3 går over 2.etasje og loft:

2.etasje:

Stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, gang/entrè og bod.

Loft:

Loftet er innredet med loftstue, to soverom og bod. Det gjøres oppmerksom på at innredning av loft og begge soverom ikke er godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard

Leilighet i 2.etasje:

Lys og luftig stue i åpen løsning, med store vinduer og spotter som gir et flott og jevnt lys gjennom hele rommet.

Stilrent kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og plate over benk. Spotter over kjøkkenbenken gir god og funksjonell belysning. Av hvitevarer er det integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro (disse følger med i handelen.).

Stilrent og flislagt bad med varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort. Badet har vegghengt dobbel servant med gode skuffer, vegghengt toalett og et delikat dusjhjørne med mosaikkfliser. Opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel gjør rommet funksjonelt.

To soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med dobbeltseng og garderobe og det andre er innredet som barnerom.

Lys og luftig gang/entrè med spotter i tak som gir en flott førsteinntrykk.

Praktisk bod for oppbevaring.

Leilighet som går over 3. etasje og loft:

3.etasje:

Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkken. Rommet har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys.

Lekkert kjøkken i en nydelig grønn tone med slette fronter og laminert benkeplate. Stilfull plate over benk gir et moderne uttrykk, og både spotter i tak og under overskap sørger for god belysning. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro – alt medfølger. Praktisk spiseplass ved vindu gir en lys og hyggelig atmosfære.

To soverom av god størrelse i lyse farger. Begge innredet med dobbeltseng.

Stilrent og flislagt bad med varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort. Badet har vegghengt dobbel servant med gode skuffer, vegghengt toalett og et delikat dusjhjørne med mosaikkfliser. Opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel gjør rommet funksjonelt.

Innbydende gang/entrè med lyse flater, spotter i tak og plass til oppheng av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

Loft:

Loftsetasje med takvinduer og gjennomgående lyse overflater. Loftet er innredet med to soverom, loftstue og bod. Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning av oppholdsrom på loftet ikke er godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Praktisk bod for oppbevaring.

Leilighet i u.etasjen/1.etasje:

Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkken. Lyse malte flater, spotter i tak og store vindusflater gjør rommet lyst og innbydende.

Stilrent kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og plate over benk. Spotter over kjøkkenbenken gir god og funksjonell belysning. Av hvitevarer er det integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro (disse følger med i handelen.).

To soverom av god størrelse, innredet i lyse farger og med plass til ulik møblering.

Stilrent og flislagt bad med varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort. Badet har vegghengt servant med gode skuffer, vegghengt toalett og et delikat dusjhjørne med mosaikkfliser. Opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel gjør rommet funksjonelt.

Innbydende gang/entrè med lyse flater, spotter i tak og plass til oppheng av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

Hvitevarer: Se punkt om løsøre for mer informasjon.

Overflater: Boligen er hovedsaklig utført med enstavs laminat på gulv, malte plater på vegger og tak. Det er benyttet moderne og delikate fargevalg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 1.etg/u.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende stue 1.etg/u.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende kjøkken 2.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 2.etg.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 3.etg.

Det måles ca. 22 mm skeivhet gjennom hele rommet i kjøkken 3.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom (2 stk) loft.

Innvendig > Radon:

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

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: usikker (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (<http://geo.ngu.no/kart/radon>))

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen. Innvendig isolering, uten at det er tilstrekkelig isolert på utvendig side er en risikokonstruksjon mtp. kondens og at muren blir kaldere.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eier opplyser boligen er tilkoplest offentlig vann og avløp.

Videre opplyser eier: "Når det gjelder vann og avløp i grunn/bakken, er status som følger (bekreftet av Vedavågen Rør):

Bunnledninger: Eksisterende bunnledninger i grunnen er i hovedsak beholdt. Disse er inspisert med kamera av rørlegger og vurdert å være i god stand.

Spillvann: Det er lagt nye spillvannsledninger fra bunnledningene og frem til respektive utstyr i leilighetene.

Vanninnlegg: Vanninnlegg er nytt fra utvendig stengeventil og inn til byggets

hovedstoppekran. Videre er det lagt rør-i-rør-system inne i bygget."

Våtrom > Etasje 1 / u.etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv med oppkant dør, og dusjgrube med svakt lokal fall.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 4 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor dusj.

Det måles ca. 7 mm lokal fall som er svakt/stedvis manglende.

Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 2 mm fall fra flis ved terskel til flis ved grube til dusj.

Det er svakt/manglende lokal fall til sluk.

Ingen bygningsdeler er vurdert til TG3.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Leilighet i 2.etasje: Av hvitevarer er det integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro (disse følger med i handelen).

Leilighet i 3.etasje og loft: Av hvitevarer er det integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro (disse medfølger handelen).

Leilighet i U.etasje/1.etasje: Av hvitevarer er det integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro (disse følger med i handelen).

Moderniseringer og påkostninger

Betydelig modernisert og påkostet i 2021-2023. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og carport.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Byggeår er uklart, men ihht. tegningsrett fra 1988 fremkommer det at bygget er oppført i ca. 1910.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Det er installert varmepumpe. Gulvvarme på badrom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 250 000

Kommunale avgifter

Kr 29 869

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 15 963,-

Vann: Kr. 6 226,-

Renovasjon: Kr. 7 680,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres eiendomsskatt i Karmøy Kommune.

Megler har ikke mottatt beløp for eiendomsskatt pr. 2024. Ny kjøper må påregne kostnad for eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt på bolig - og fritidseiendom vil øke fra 2026 i Karmøy kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 888 156

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 552 623

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 271 i Karmøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

11.01.1937 - Dokumentnr: 903321 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:58 Bnr:272

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygget, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg terrasse/carport datert 18.05.2022.
At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger byggemeldte tegninger (datert 23.05.1989) og det er registrert avvik fra disse:

- I leilighet i 1.etasje/u.etasje er det blitt etablert stue/kjøkken i rom betegnet som soverom og kjøkken. Det kan se ut som deler av gangareal er byggemeldt som bod.
- I leilighet i 2.etasje er det blitt etablert stue/kjøkken i rom betegnet som soverom, garderoberom og kjøkken. Opprinnelig stue er i dag innredet som soverom, og opprinnelig soverom og bad/vask har byttet plass. Det er også blitt etablert åpen løsning mellom gang og opprinnelig vindfang.
- Overnevnte punkt gjelder tilsvarende for 3.etasje, samt at adkomsten opprinnelig var innlemmet i boligen som trapperom, trapperom er i dag innredet som deler av gang.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at store deler av loftet som er innredet og brukt som loftsstue og 2 soverom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Hele loftet er forøvrig angitt som bodareal (med inndelte boder) på byggetegningene, og er ikke bruksendret hos kommunen og er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Boligen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet kommunalt vann-og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Følger eldre reguleringsplan Kopervik Sentrum (plan-ID 334). Eiendommen er i planen regulert med et delareal på 225 m² til forretning og 194 m² til kjørevei. 10.11.1981

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2014-2023 (ID 670), med ikraftttredelse 16.06.2015. Hele eiendommen på 419 kvm er avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 (ID 672).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i et område delvis regulert til forretning og delvis regulert til kjørevei. For å gjøre tiltak som normalt tillates for en boligeiendom (påbygg, bruksendring etc.), vil man måtte søke dispensasjon fra reguleringsplanen fordi tiltaket ikke er i tråd med regulert formål (forretning). Det gis ingen garanti for slik dispensasjon, og kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

206 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

207 600 (Omkostninger totalt)
223 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
226 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 457 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 473 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 476 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 207 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr.88 00,- (basert på prisantydning: Kr. 8 000 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 144 035,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

11.12.2025

Bilder





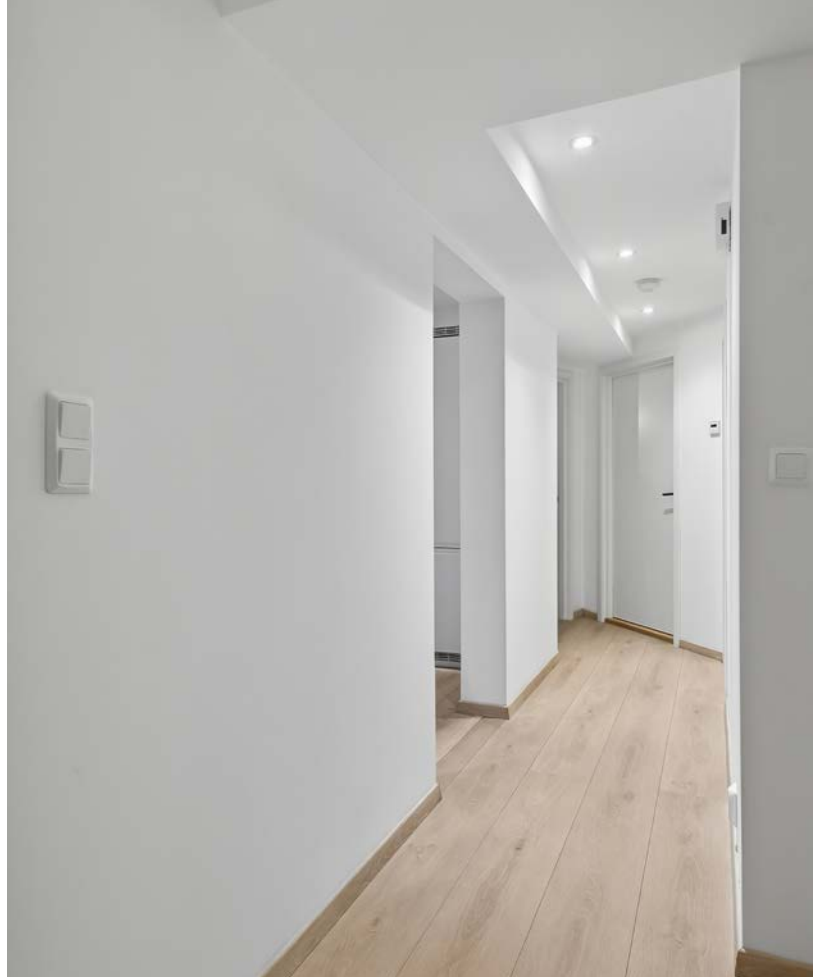






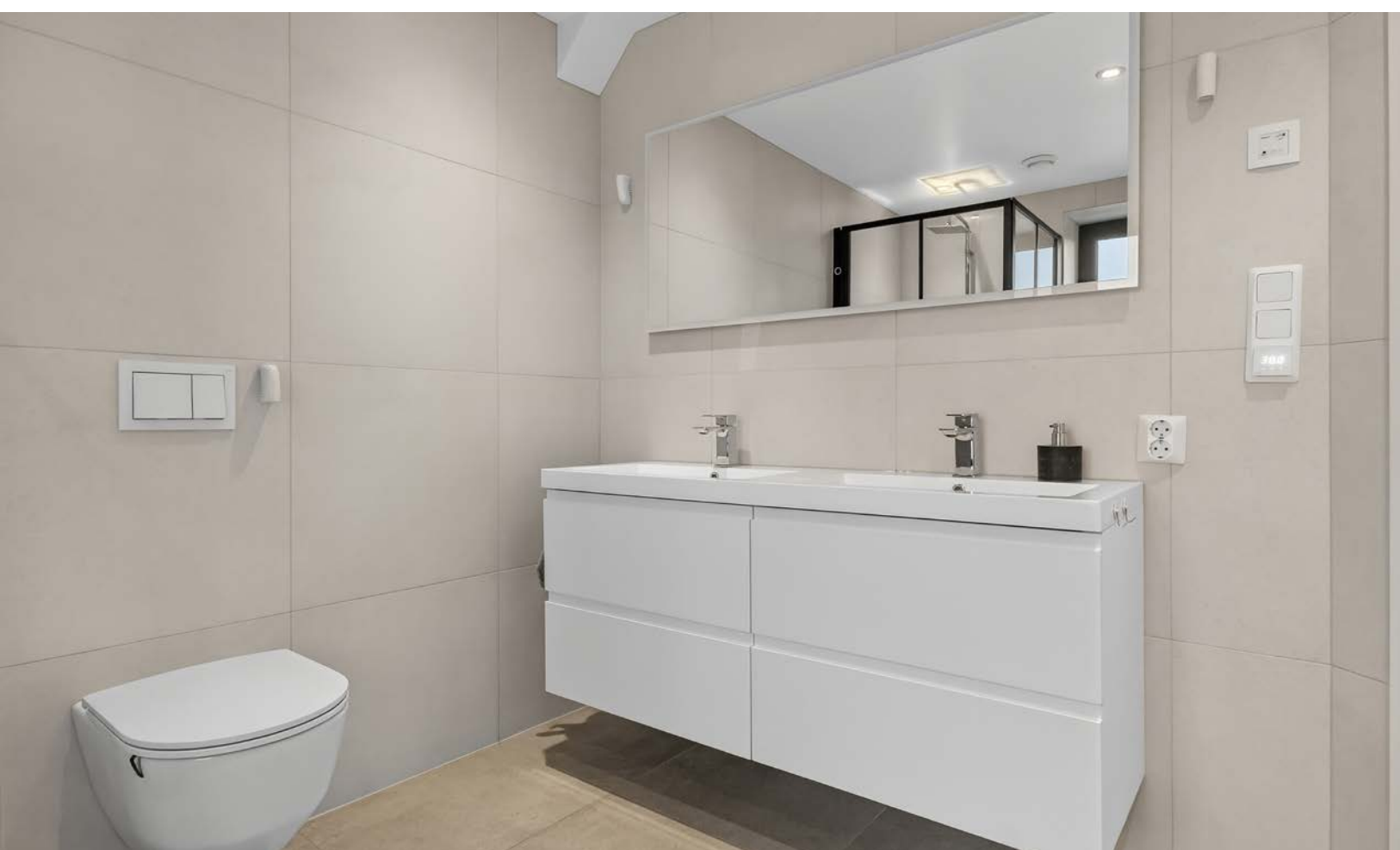








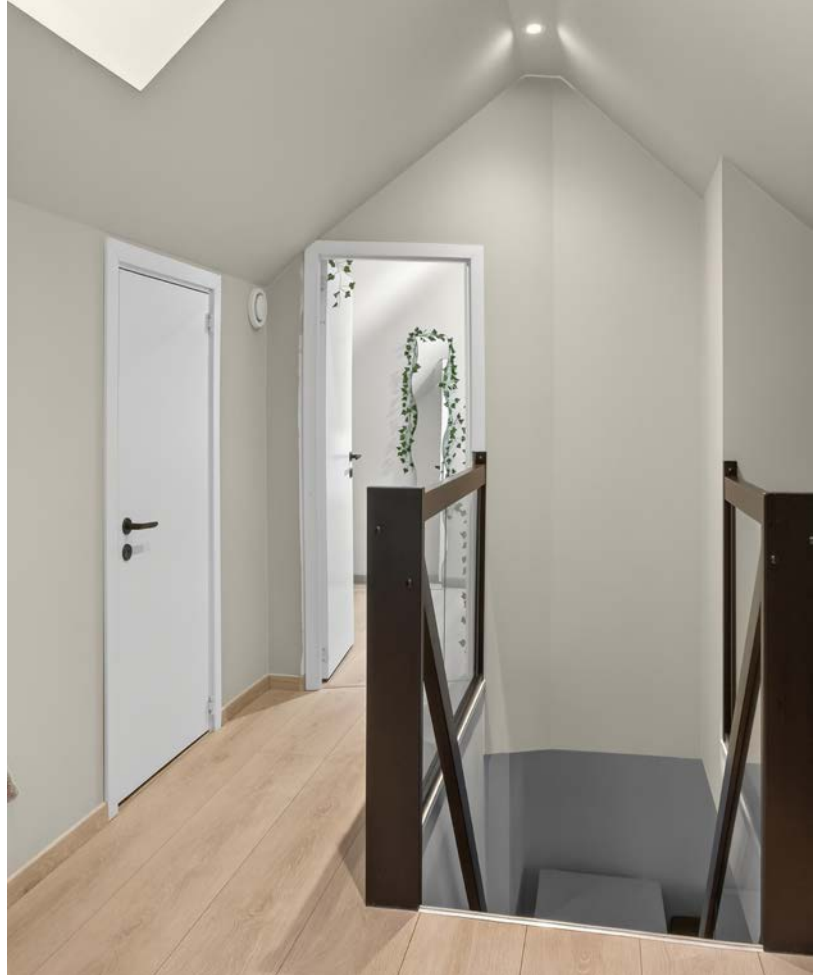










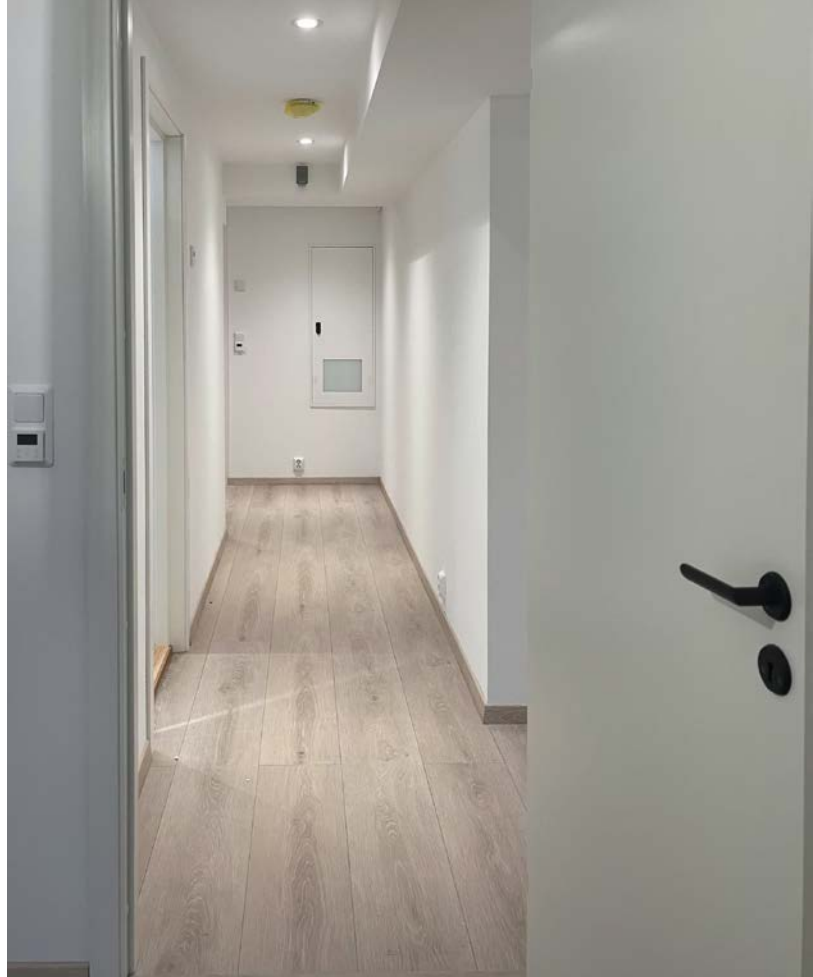














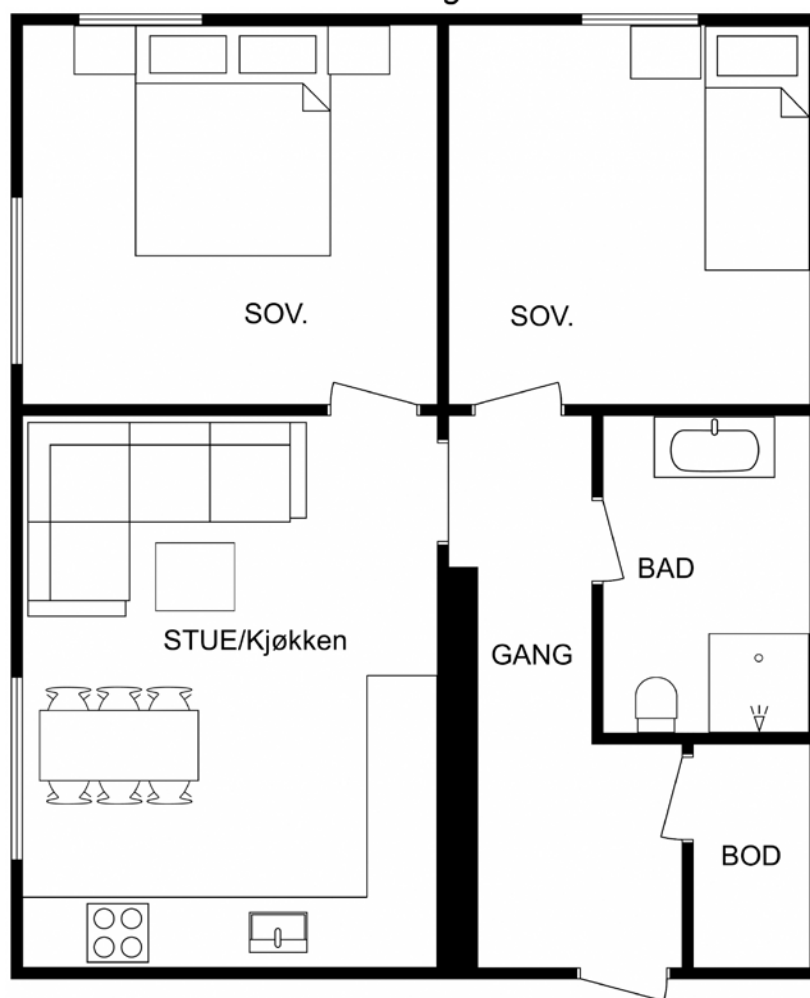






Plantegning

Stangalandgata 10 1. Etg



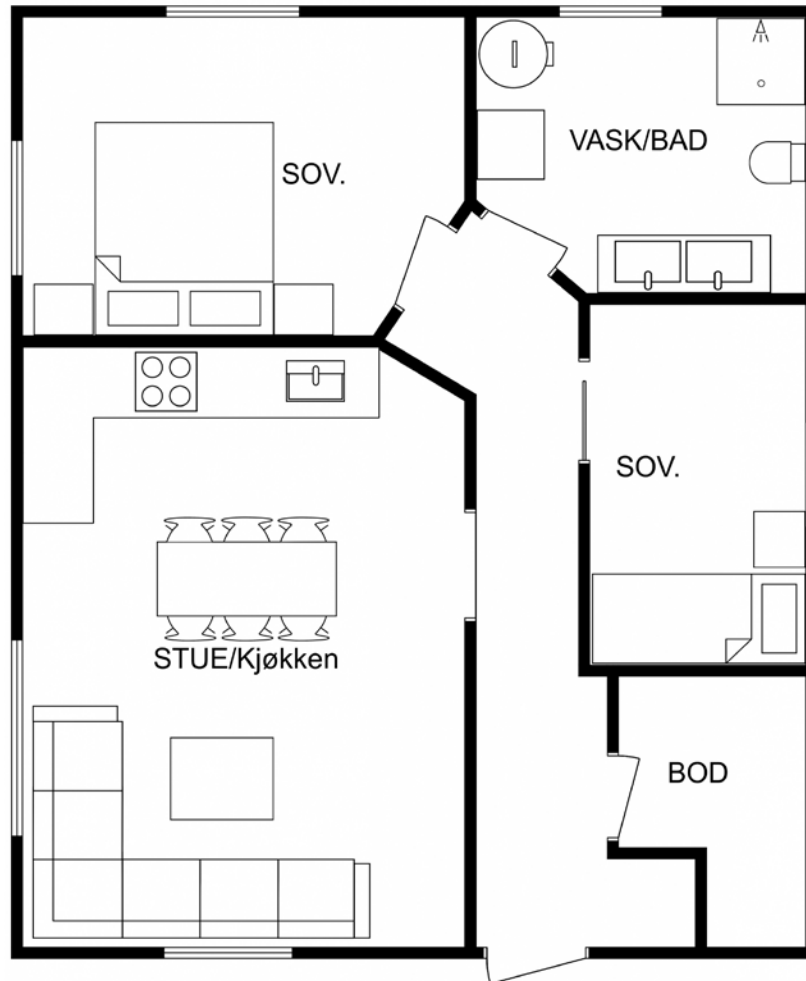
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Stangalandgata 10 2. Etg



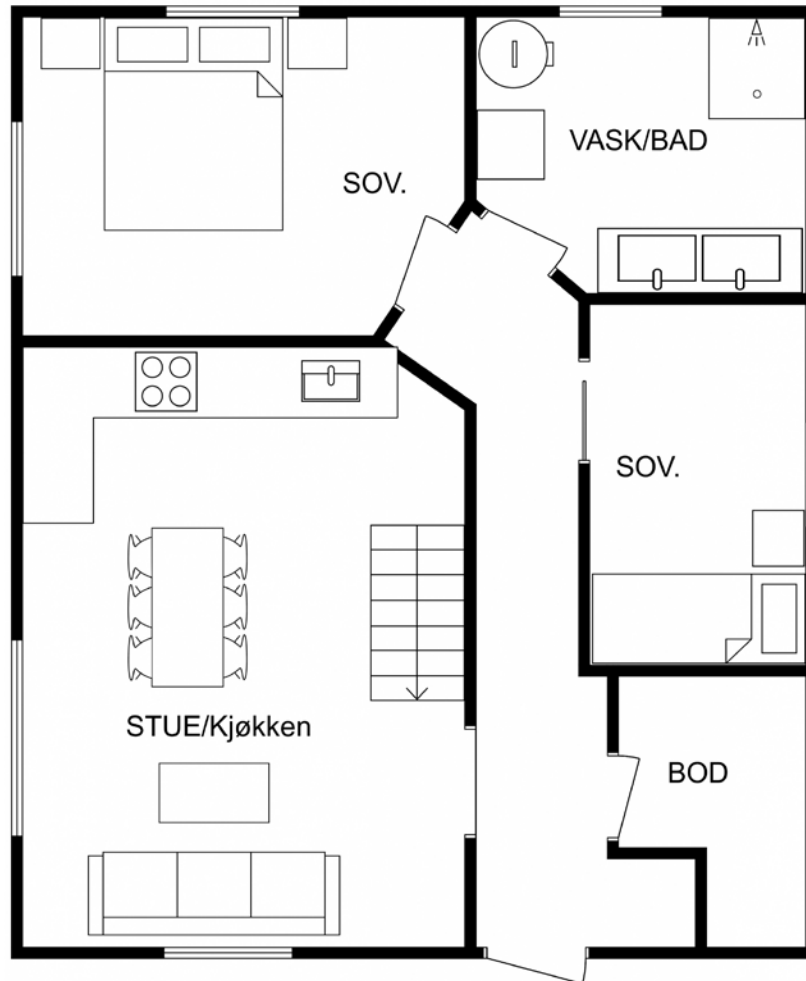
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Stangalandgata 10 3. Etg



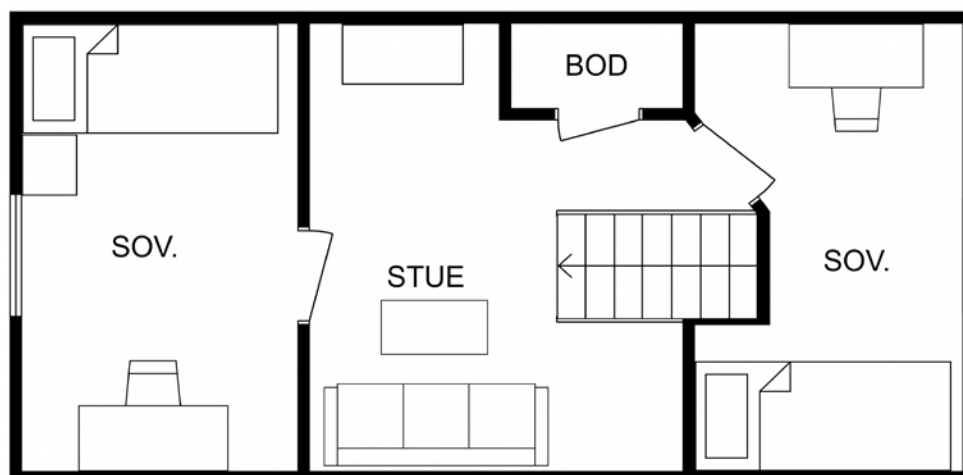
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Stangalandgata 10 Loft



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Inngangspartiet til leilighet i 3. etasje.



Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Stangalandgata 10, 4250 KOPERVIK

📖 KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 20763-3288

Referansenummer: RN1724

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



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
- tilleggbygg 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Annet (flere selveierleiligheter) - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig som ble beskrevet som følger (fra Prospekt autogenerert av Eiendomsverdi den 19.11.2025) :

Boligen er oppført på grunnmur i tegl, engelsk hulmur. Betonggulv. Yttervegger over grunnmur i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskillere i tre. Saltak med bærende åser som er utvendig tekket med skiferstein

Boligen er betydelig og helhetlig modernisert etter dette. Boligen har ny klimasjerm, takteking (betong-takstein), elektrisk, våtrom, balansert ventilasjon mm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

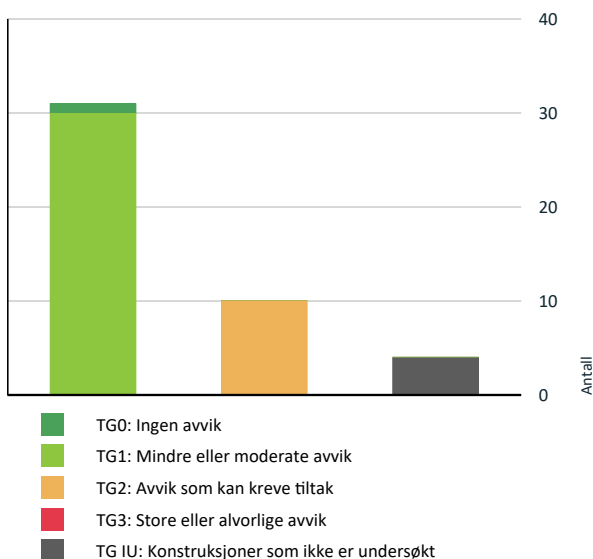
Annet (flere selveierleiligheter)

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

Dagens bruk stemmer ikke fullstendig overens med tilsendte tegninger fra 1989 (tilsendt fra megler og stemplet kommunalt godkjent). Spesielt loftsetasjen hvor det kun er inntegnet boder.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 / u.etc > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Annet (flere selveierleiligheter)

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANNET (FLERE SELVEIERLEILIGHETER)



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår er basert på registrering av grunn og er usikkert (grunnboken). Boligen er modernisert i nyere tid.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er modernisert i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Generell modernisering. Eier opplyser komplett modernisering, sett bort fra grunnmuren og gulv på grunn som står igjen. Det er usikkerhet rundt rør i grunn og hvor mye der som er skiftet.
------	---------------	---

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er i trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier opplyser følgende oppbygging :

Vegger over grunnmur – Etterisolert med totalt ca. 300 mm veggoppbygging (utvendig isolasjon + eksisterende tømmer/laft + innvendig isolasjon), med luftet kledning og bruk av Siga Wigluvund vinduer ifølge byggmester.

Eier opplyser videre at kledning skal være av typen som er impregnert, og merke skal være av NORD Kledning Buer e.l.

Byggmester Hauen opplyser at det skal være tapet rundt vinduer med vinkel/helning eller lignende, slik evt. vann som kommer inn bak kledning vil bli ledet sideveis for vindu og videre bli drenert ut.

Interesserte kan også merke seg at det montert et påkostet beslag for musesikring bak denne kledning, som kan redusere luftingen noe.

**** Utførelsen fraviker noe anbefalt løsning med åpning over vinduer og beslag.**



1 TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Mansardtak i trekonstruksjon. Eldre konstruksjon som delvis er fornyet / oppgradert.

Eier opplyser følgende oppbygging:

Nye bjelker/oppbygging, ca. 100 mm utvendig isolasjon, trefiberplater, undertak med Siga Majcoat, luftet takkonstruksjon og Zanda takstein.

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.

En i gjenbygget takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Ytterdører av vedlikeholdsfri type.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over boder / carport. Ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Flere svanehalser med ukjent funksjon.

Det er ikke kjent om disse er i bruk, eller hva de evt. har vert i bruk for.



Eier opplyser :

Svanehalser: Karmøy kommune v/ Roy Magne Mikalsen og Oddmund S Røkke har opplyst at disse stammer fra eldre VA-løsning i området og ikke har betydning for dagens anlegg.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Eier opplyser gulv på grunn er av betong også fra byggeår.

Videre opplyser eier at både gulv og etasjeskiller skal være noe utbedret ifm. moderniseringen, men begrenset tiltak ifm. gulvet pga. høydebegrensning.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon. Det er registrert antydning til mindre knirk i gulv, men ikke plagsomt

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 1.etg/u.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende stue 1.etg/u.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom tilstøtende kjøkken 2.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 2.etg.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 3.etg.

Det måles ca. 22 mm skeivhet gjennom hele rommet i kjøkken 3.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom (2 stk) loft.

Konsekvens/tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: usikker (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (<http://geo.ngu.no/kart/radon>))

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et bygg uten radonsperre og radonmåling kan ha ukjente og potensielt høye radonnivåer, noe som øker risikoen for lungekreft. Spesielt i områder med radonholdig grunn er dette en betydelig helsefare.

"KORT FORTALT

Bare en radonmåling kan avsløre om en utleiebolig har et radonproblem.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig." (DSA).

Gå til <https://dsa.no/radon> for mer informasjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje/kjeller med vegger som er delvis under terreng.

Det er foretatt hulltaking i hjørne på soverom tilstøtende bad, hvor det både er tilkomst, samt at det er på denne siden vegger er en del under terreng.

Vegger under terreng som er innkledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales nærmere undersøkelser vedr. oppbygging, fuktsikring o.l.

Oppbyggingen av kjelleren er ikke dokumentert eller kjent. Dette gjelder særskilt gulv på grunn og grunnmur (vegger under terreng som minimum deler er utført isolert og kledd).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det måles ca. 18 vektprosent i hulltakingen.

Det er rust på mutter til stoppekraner. Denne rusten opplyser eier har vært her siden de ble montert i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).
Se også rustet muttere på stoppekran.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter mm.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, og det tas forbehold mot evt. varierende tilstand bak øvrige overflater.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå reel tilstand.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 - Ingen dokumentasjon fremvist.

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv med oppkant dør, og dusjgrube med svakt lokal fall.

Vurdering av avvik:

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

Det kan se ut som lokalt fall er litt svakt før sluk.

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.

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, dusj, toalett og servant med møbel.

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 / U.ETG > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang nærme våtsone dusj uten å påvise unormale forhold.

Det måles ca. 11 vektprosent fuktighet.

Fuktighet på under 12 vektprosent ansees som tørt.

Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 - Ingen dokumentasjon fremvist.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 4 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor dusj.

Det måles ca. 7 mm lokal fall som er svakt/stedvis manglende.

Vurdering av avvik:

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

Svakt / manglende lokal fall til sluk i dusj.

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.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse (fremvist sjekkliste og noen datablad fra Simonsen Flislegging AS).

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, toalett, dusj og servant med møbel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Våtsone dusj (som blir direkte belastet med bruksvann tilstøter yttervegg.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke har fått direkte belastning med bruksvann e.l.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

Konsekvensen av dette er at tilstand bak tettesjikt i dusj ikke er kjent.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Eier viser fram noe FDV og beskrivelser i boligmappa.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 2 mm fall fra flis ved terskel til flis ved grube til dusj.

Det er svakt/manglende lokal fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Svakt/manglende lokal fall til sluk.

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.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (fremvist sjekklister og noen datablad fra Simonsen Flislegging AS).

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusj.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone dusj (som blir direkte belastet med bruksvann tilstøter yttervegg.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke har fått direkte belastning med bruksvann e.l.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

Konsekvensen av dette er at tilstand bak tettesjikt i dush ikke er kjent.

KJØKKEN

ETASJE 1 / U.ETG > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 1 / U.ETG > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 3 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert i skap under fordelerskap på teknisk rom 1.etg u.etg.
Videre er det balofix i kontrollerte fordelerskap i andre leiligheter.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpet skal være luftet over tak og kondensisolert på kaldloft iht. dokumentasjon fra Bademiljø Vedavågen AS.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i hver leilighet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer i entre.

Eier opplyser : Komplett utskiftet inkl. inntak.

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt elektrisk er utført av Hans Erik elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvar x 3 fra Hans Erik Elektro fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

11. 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

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

u.etg. OK.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent.

Eier opplyser følgende :

Utvendig er det drenert og isolert mot parkeringsarealet, og det er utført puss med Weber (fargekode 33058), også av Byggmester Haugen.

Det er fremvist faktura fra Veamyr Entreprenør AS med leveranssted : Asaldalbakken 89, 4250 KOPERVIK. Denne nevner isolering av 7 m2 ringmur. Ikke noe ytterligere dokumentasjon enn opplysninger fra eier på oppbyggingen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig innneklima.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre teglsteinsmur (trolig hulmur iht. tidligere prospekt). Mur er utvendig pusset over terreng og opplyst delvis utvendig isolert, men kun mindre omfang.

Pussarbeidet over terreng er opplyst å være utført av Haugesund Malerservice med puss fra weber.

Videre opplyser eier følgende innvendig konstruksjon :

"Murvegg er innvendig behandlet med Weber-produkt for fuktsikring (utført av aktør valgt av byggherre).

Byggmester Hauen har deretter bygget nye innvendige vegger bestående av:

ca. 100 mm mineralull (Rockwool)

Siga Majrex hygro-dampbrems (produkt egnet for kjeller)

ett lag gips med nødvendige spikerslag"

** Kommentar er å merke seg "ca." betegnelsen på isolasjon, som kan bety at det er gjort noen lokale tilpasninger eller annet som kan være vanlig ved tiltak på eldre konstruksjon.

Det er observert flere "savanehalser" som har ukjent funksjon. Eier har kontaktet personer i kommunen som opplyser disse ikke lengre er i bruk og ikke har noen betydning for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.

Innvendig isolering, uten at det er tilstrekkelig isolert på utvendig side er en risikokonstruksjon mtp. kondens og at muren blir kaldere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En gammel mur som ikke er tilgjengelig for kontroll kan ha skjulte feil og mangler. Spesielt mtp. alder.

Det må gjøre nærmere undersøkelser rundt oppbygging mur, og merke seg at innvendig isolering betraktes som en risikokonstruksjon.

Terrengforhold

Asfalterte overflater. Det ser ut som det er fall langs mur.

Det må gjøres nærmere undersøkelser når det regner for å se hvor vannet går.



TO 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser boligen er tilkopledd offentlig vann og avløp.

Videre opplyser eier :

"Når det gjelder vann og avløp i grunn/bakken, er status som følger (bekreftet av Vedavågen Rør):

Bunnledninger: Eksisterende bunnledninger i grunnen er i hovedsak beholdt. Disse er inspisert med kamera av rørlegger og vurdert å være i god stand.

Spillvann: Det er lagt nye spillvannsledninger fra bunnledningene og frem til respektive utstyr i leilighetene.

Vanninnlegg: Vanninnlegg er nytt fra utvendig stengeventil og inn til byggets hovedstoppekran. Videre er det lagt rør-i-rør-system inne i bygget."

Vurdering av avvik:

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

Gjelder da deler som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Ikke vurdert. Kun utvendig oppmålt.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

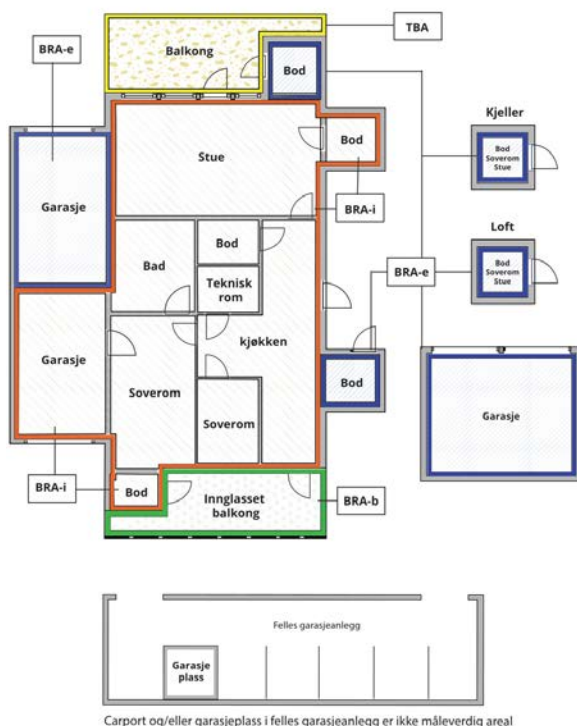
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggningskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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

Annet (flere selveierleiligheter)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1 / u.etg	51			51	
Etasje 2	59			59	
Etasje 3	55			55	
Loft	23			23	
SUM	188				
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 / u.etg	Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
Etasje 2	Gang, bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2		
Etasje 3	Gang, bod, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens utforming og rominndeling gjør nøyaktig arealmåling utfordrende. Skeivheter i gulv, tak og/eller skråtak kan også gi måleavvik. Oppgitt areal er derfor fastsatt etter beste evne innenfor rammen av praktisk arealmåling. Et areal regnes som måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter målt fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og når lengde og bredde er minimum 0,60 x 0,60 meter

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk stemmer ikke fullstendig overens med tilsendte tegninger fra 1989 (tilsendt fra megler og stemplet kommunalt godkjent). Spesielt loftsetasjen hvor det kun er inntegnet boder.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er helhetlig modernisert i nyere tid gjennom byggmester Hauen. Eier har flere faktura, beskrivelser og dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer samsvarer ikke minstekrav til rømningsvinduer (bredde under 0.5 m) og trapp er ikke direkte til terreng (det er 3-4 trinn opp til terreng). Gjelder underetasje. Det er nok likevel mulig for de aller fleste og komme seg ganske greit ut.

Romhøyde målt til 2.19 m i etasje 1 /u.etg

Romhøyde målt opptil 2.26 m i 2.etg. Det er målt noen millimeter under 2 meter i bod 1. etg.

Romhøyde opptil 2.28 m målt i etasje 3.

Fra etasje 3 er det kun funnet et vindu med rømningsstige, dette kan fravike dagens krav om minimum annethvert oppholdsrom skal ha rømningsvindu.

Fra loft er det ikke funnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav. Eier opplyser ene vinduer er delvis over trapp/terrasse slik at det likevel er mulig å komme ut her, selv om det fraviker dagens krav.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		10		10	49
SUM		10			49
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, bod 2, bod 3	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke tilgang til samtlige boder, slik oppmålinger er utført delvis utvendig. Avvik kan forekomme.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Annet (flere selveierleiligheter)	181	7
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Yidnekatchew Bekele	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	58	271		0	419.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stangalandgata 10

Hjemmelshaver

Dessalegn Rahel-Melaku, Hochiso Yidnekatchew
Bekele

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)
Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 funksjonspåvisning 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.

• Skadegjører: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250340	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rahel-Melaku Dessalegn	Yidnekatchew Bekele Hochiso
Gateadresse	
Stangalandgata 10	
Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250340

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og våtrom er oppgradert i forbindelse med totalrenovering 2021–2023, utført av fagfirma: – Simonsen Flislegging AS (membran og flis, sjekkliste og FDV) – Vedavågen Rør (sanitær/VVS, FDV og samsvar i Boligmappa) – Hans Erik Elektro (elektrisk anlegg, samsvarserklæringer vedlagt). Ingen egeninnsats/svart arbeid fra vår side.
Arbeid utført av	Veavågen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, tettesjikt/membran og sluk/slukrenne er fornyet i forbindelse med totalrenovering av badene i 2021–2023. Arbeidet er utført av Simonsen Flislegging AS med dokumentert smøremembran og slukmansjetter (sjekkliste/FDV foreligger).
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja. Jeg kjenner ikke til feil på vann- eller avløpsanlegget, men det er utført arbeid og kontroll: – Vedavågen Rør har utført nye innvendige vann- og avløpsrør, inkl. nytt vanninnlegg fra utvendig stengeventil og rør-i-rør inne i boligen, i forbindelse med totalrenovering 2021–2023. – Bunnledningene i grunnen er kamerakontrollert av rørlegger og vurdert i god stand. – Karmøy kommune har oppgradert vann- og avløpsanlegg i Torfæusgaten og Stangalandgata langs eiendommen.
Arbeid utført av	Veavågen rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja. I forbindelse med tilstandsrapport i 2025 ble det gjort hulltaking og fuktmåling i ett soverom i underetasjen. Det ble da registrert forhøyet fuktverdi (ca. 18 vektprosent) i vegg mot terreng. Det har ikke vært synlig vanninnsig eller vann på gulv i min eiertid, men forhøyet fukt i konstruksjonen følges opp. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten og skriftlig uttalelse fra Byggmester Hauen om oppbygging av kjellervegger og anbefalt videre oppfølging.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja. Hele el-anlegget er oppgradert/fornyhet i forbindelse med totalrenovering ca. 2021–2023, utført av Hans Erik Elektro. Det er lagt nytt skjult anlegg, nye sikringsskap, komfyrvakt, varmekabler på bad og smarthusløsninger, blant annet Bluetooth-styrt høyttalere i tak i alle tre leiligheter. Samsvarserklæringer foreligger for alle leiligheter. Da er både sikkerhet (komfyrvakt), komfort (Bluetooth-høyttalere) og dokumentasjon (samsvar) tydelig med.
Arbeid utført av	Hans Erik elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. El-anlegget er nytt/oppgradert i forbindelse med totalrenovering ca. 2021–2023, og er kontrollert/testet av Hans Erik Elektro i forbindelse med ferdigstillelse. Samsvarserklæringer foreligger for alle leiligheter. Jeg kjenner ikke til at det i tillegg er gjennomført en egen uavhengig el-kontroll (DLE) etter dette.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ja. I forbindelse med ombygging/totalrenovering ca. 2021–2023 er det utført arbeid på tak og fasade av fagfirma. Taket er bygget om og tekket på nytt, og ytterveggene er etterisolert og kledd på nytt med luftet kledning (Byggmester Hauen m.fl.). Grunnmur over terreng er pusset med Weber-system (Haugesund Malerservice). Jeg kjenner ikke til feil eller lekkasjer i tak eller fasade i min eiertid.

Arbeid utført av

Se på nærmere beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Eiendommen er innredet og brukt som 3 leiligheter (førsteetasje, 2. etasje og 3./4. etasje), og har vært delvis/helt utleid i vår eiertid.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ombygging og bruk som 3 leiligheter er gjort i forbindelse med totalrenovering, og det har vært byggesak/oppfølgning fra fagfirma og kommune. Jeg har likevel ikke full oversikt over formelle godkjenninger på hver enkelt leilighet, og svarer derfor «vet ikke». Megler innhenter dokumentasjon fra kommunen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Boligen ble opprinnelig kjøpt fra kommunen som tre separate, små hus/enheter på eiendommen. I vår eiertid (ca. 2021–2023) er det gjennomført en total oppgradering og ombygging til dagens standard, med ombygging/innredning av 1. etasje og tilpasning av øvrige etasjer til dagens planløsning med 3 leiligheter. Arbeidet er utført av fagfirma i forbindelse med byggesak og totalrenovering.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ombygging og innredning til dagens løsning med 3 leiligheter er gjort i forbindelse med totalrenovering og byggesak, men jeg har ikke full oversikt over formelle godkjenninger for hver enkelt leilighet/bruksenhet. Jeg svarer derfor «vet ikke» her, og forutsetter at megler innhenter nødvendig dokumentasjon fra bygningsmyndighetene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra Takst2 v/Odd Schive Kiperberg (2025), inkludert fuktmåling i underetasje/1. etasje (ca. 18 vekt% i én vegg mot terreng). I tillegg foreligger skriftlige uttalelser/dokumentasjon fra: – Byggmester Hauen (oppbygging av vegger, tak og fasade) – Vedavågen Rør (vann/avløp, kamerakontroll av bunnledninger, FDV/samsvar) – Simonsen Flislegging AS (sjekkliste og FDV for membran/sluk på bad) – Hans Erik Elektro (samsvarserklæringer for el-anlegg i alle leiligheter).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra Takst2 v/Odd Schive Kiperberg (2025), inkludert fuktmåling i underetasje/1. etasje (ca. 18 vekt% i én vegg mot terreng). I tillegg foreligger skriftlige uttalelser/dokumentasjon fra: – Byggmester Hauen (oppbygging av vegger, tak og fasade) – Vedavågen Rør (vann/avløp, kamerakontroll av bunnledninger, FDV/samsvar) – Simonsen Flislegging AS (sjekkliste og FDV for membran/sluk på bad) – Hans Erik Elektro (samsvarserklæringer for el-anlegg i alle leiligheter).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250340

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1509250340

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahel Dessalegn	8185b97a6ac6c4345b327 0075a9a82557334de22	10.12.2025 13:35:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yidnekatchew Hochiso	95f63be95ca9ba03fb9fc 3d3a3683e67dc3f7916	10.12.2025 13:33:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250340

- 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>

 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 22/31437		
Ansvarlig søker		Tiltakshaver Yidnekatchew Bekele Hochiso Asaldalbakken 89 4250 KOPERVIK		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Stangalandgata 10		Gårdsnr. 58	Bruksnr. 271	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Tilbygg terrasse/carport				
Vedtaksdato 18.05.2022	Saksnr. 21/6994			
Dato for mottatt søknad om ferdigattest:		16.05.2022		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.				
Sted Kopervik	Dato 18.05.2022	Underskrift Evy Johannessen <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	2500	1	2500
------------------------------	-------------	----------	-------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

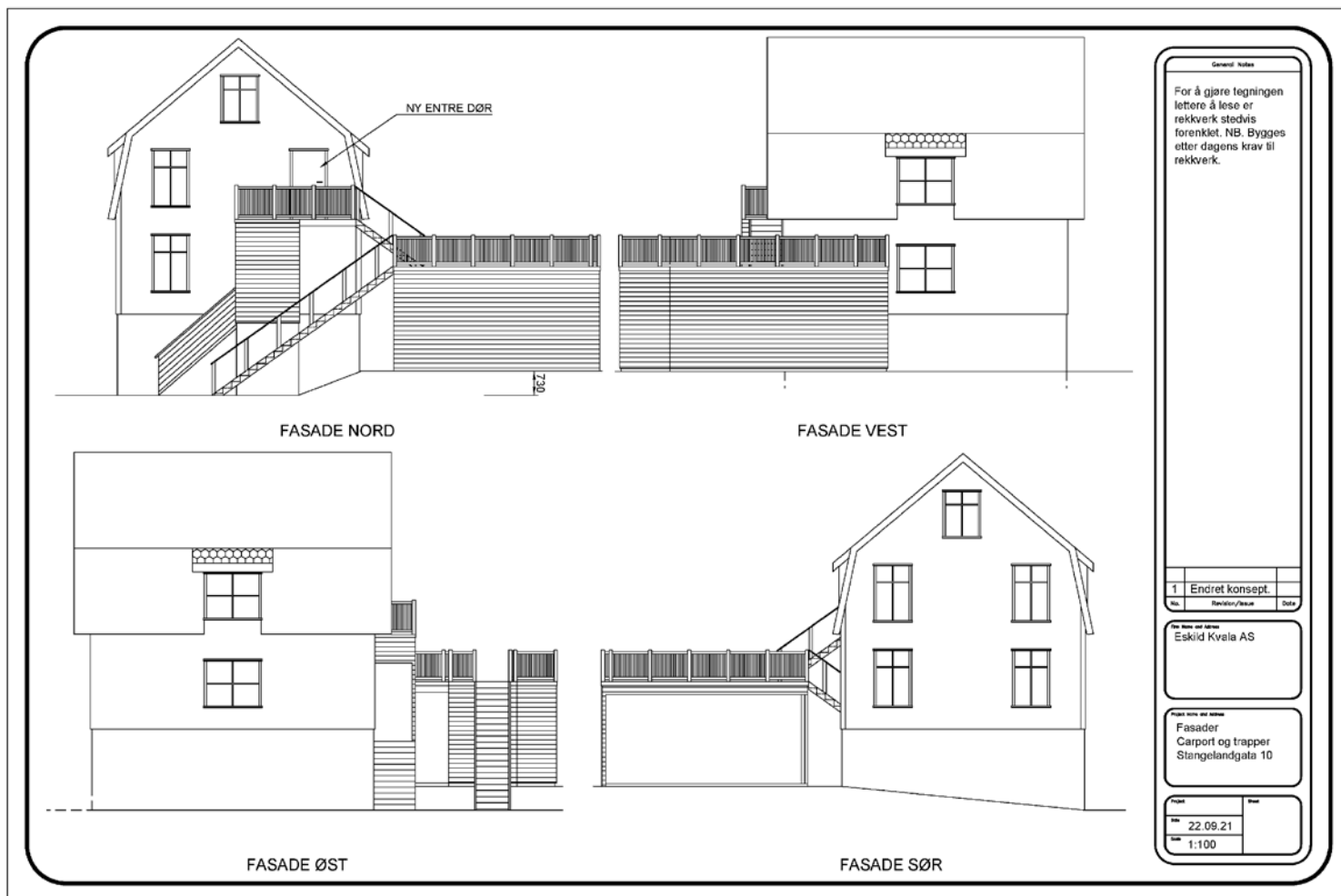
Du kan klage på vedtaket

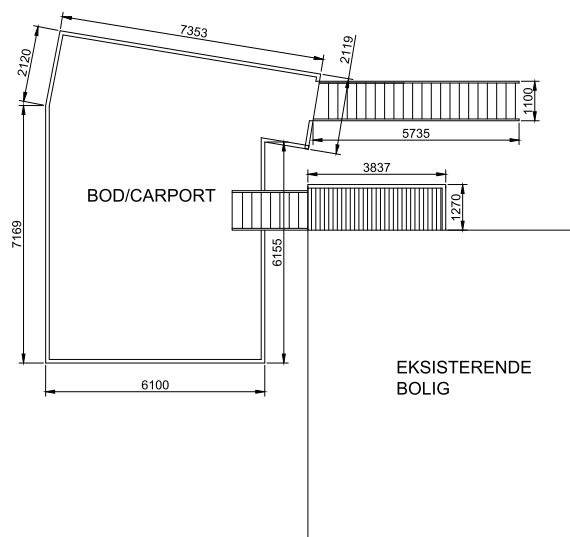
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.



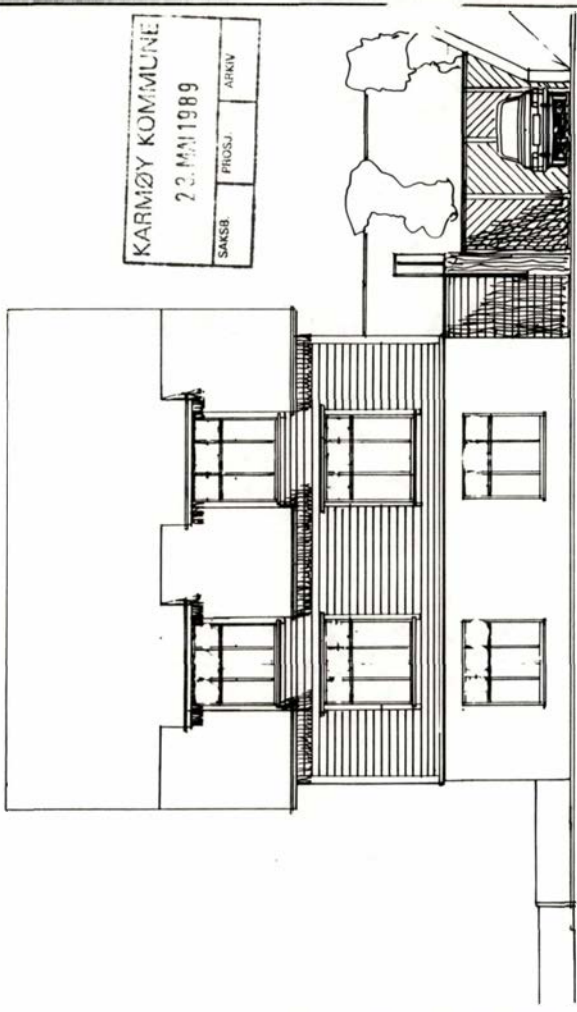
General Notes

No.	Revision/Issue	Date
-----	----------------	------

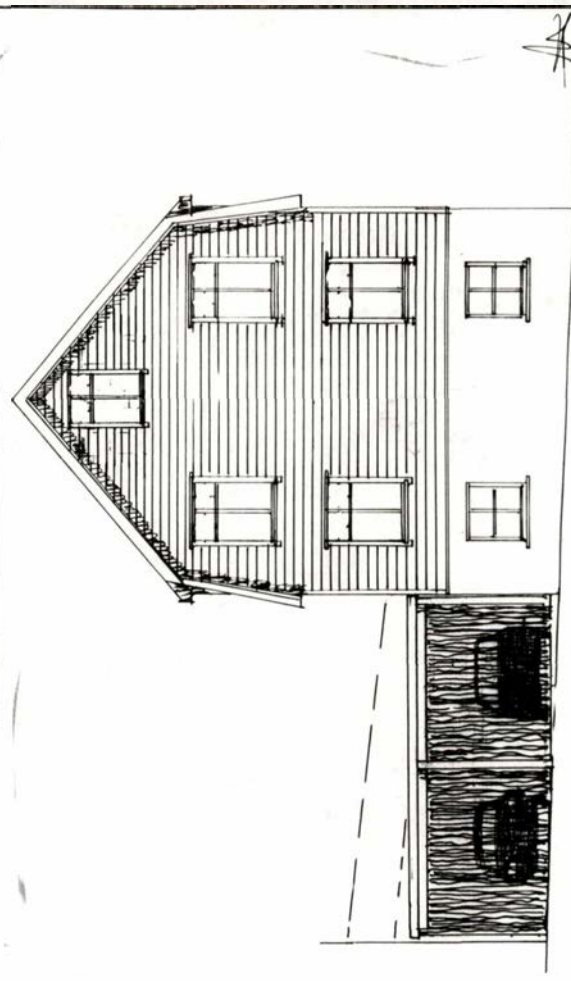
Firm Name and Address
 Eskild Kvala AS

Plantegning
Carport og trapper
Stangelandgata 10

Project	Sheet
Date 22.09.21	
Scale 1:100	



FRONT SIDE

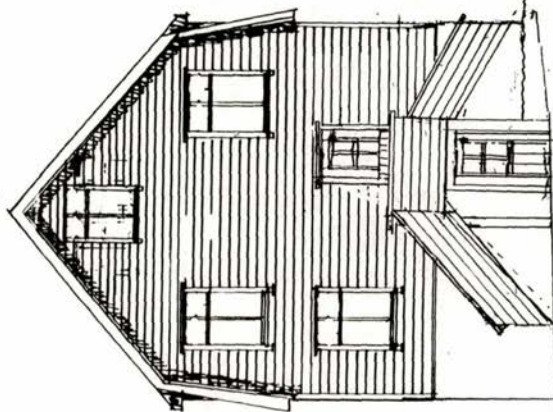


FRONT SIDE

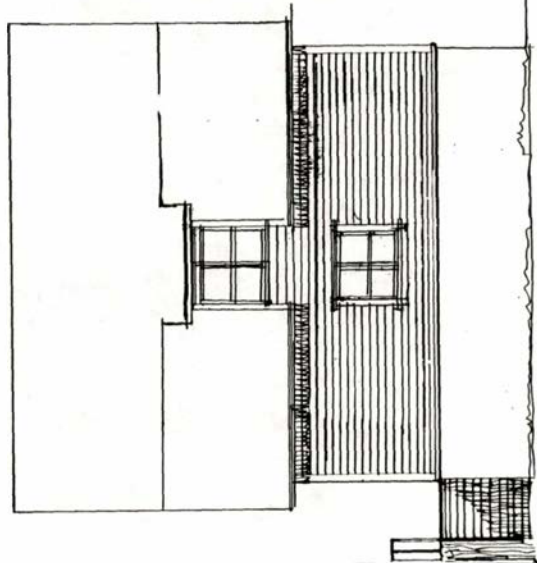
SAG: STANGELANDSANDEN	
ODD HANSEN A/S	
DATE: 08.08.88	TECH. NR. 13.88

KARMØY KOMMUNE
22.11.1989

SAKSJ.	PROSJEKT	ARKIV
--------	----------	-------



FASADE MOT NORD

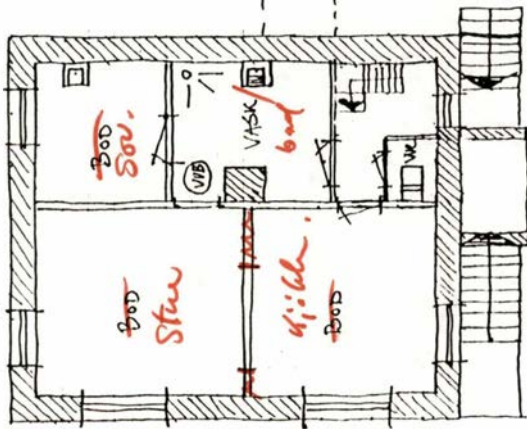


FASADE MOT VEST

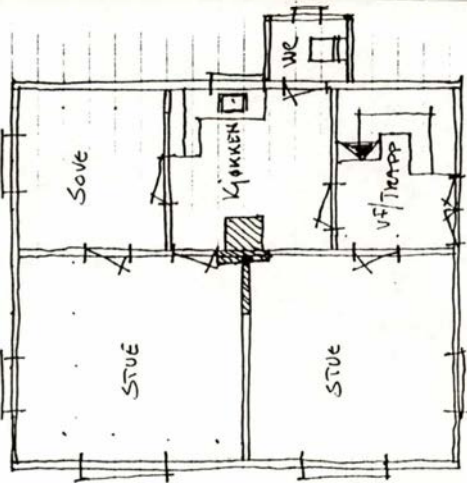
SAK : STANGELANDSGÅRDEN
ODD HANSEN A/S

11/88

PLAN KJELLER UNDERETG.

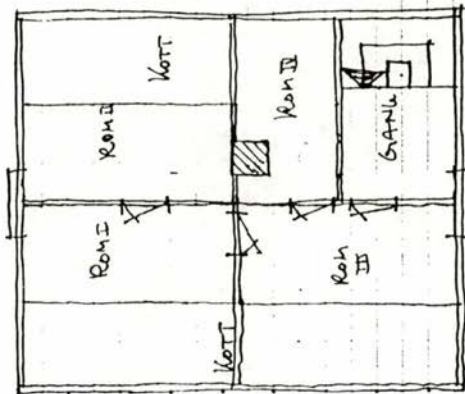


PLAN I OG II ETASJE



I ETG. HAR IKKE VU, DA DETTE ROMMET ER ET ENKELT TILBYGG I OPPFØRT KUN I FORD. MED I. ETG.

PLAN OVER EKSISTERENDE BOLIG.



BOLIGEN HAR INNLÅST VANN, OG ER TILKNYTTET OFF. KLOAKK, MEN ANLEGGENE ER KUN PROVISORISK UTFØRT. EKS. PIPE ER IKKE I FUNKSJON, PÅ DELVIS GJENNOMT LØP ETC.

BOLIGEN ER OPPFØRT CA. 1910. KJELLER VENTER AV BOD. TÆRLSTEN. TAKET ER TEKKET MED SKIFER. ALLE VEGGVALLER AV TRE, ULSØLST. UTV. VEGGER AV LATTET TØNNE, KLEDD MED DORTSET KLEDD, UTV. OG PORSELEPLATER INNV. - ULSØLST. HALL. ER TEKKET MED PAPP.

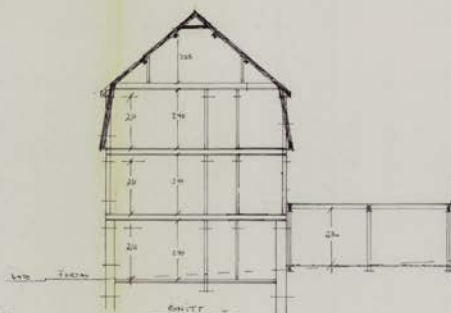
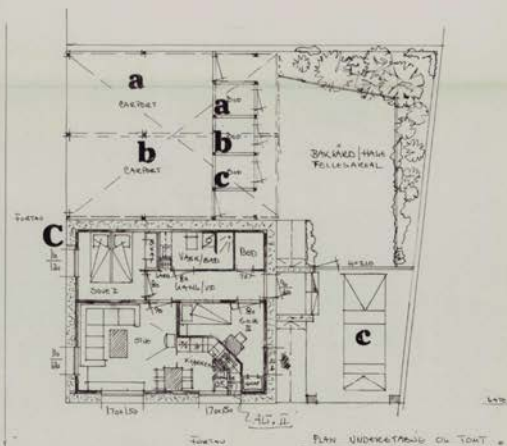
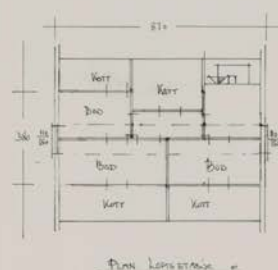
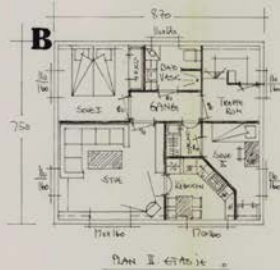
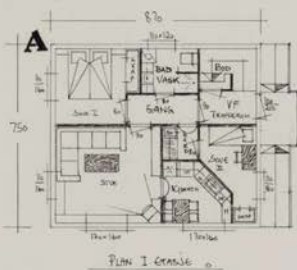
VINDUER HAR ENKELT GLASS. KJELLER GULV AV BETONG.

BOLIGEN HAR INNLÅST EL. STRØM, SOM ER KONDENSERT.

KARMØY KOMMUNE		
23. MAI 1969		
SAKSØ.	PROSJ.	ARKIV

1188 - A

PLAN LOFTSETASJE



KARMBY KOMMUNE
27.11.1989

DATE: 080888 BYGGEPLANS
STANGELANDSAT, NR 10
TEKN. NR 1/2 4250 KØPERVİK
GR. FL. Bolig = 65.0 m² TØMT = 220.0 m²

LEIENHET A = 57.0 m² BA

LEIENHET B = 61.0 m² BA

LEIENHET C = 50.0 m² BA

SAK: STANGELANDS GÅRDEN

BYGGERE: ODD HANSEN A/S



ODD HANSEN A/S
TLF 04-85 19 00 - 4250 KØPERVİK

TEKN. NR 130/88

TEKNET AV: [Signature]



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stangalandgata 10, 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 419 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

Kommunedelplaner

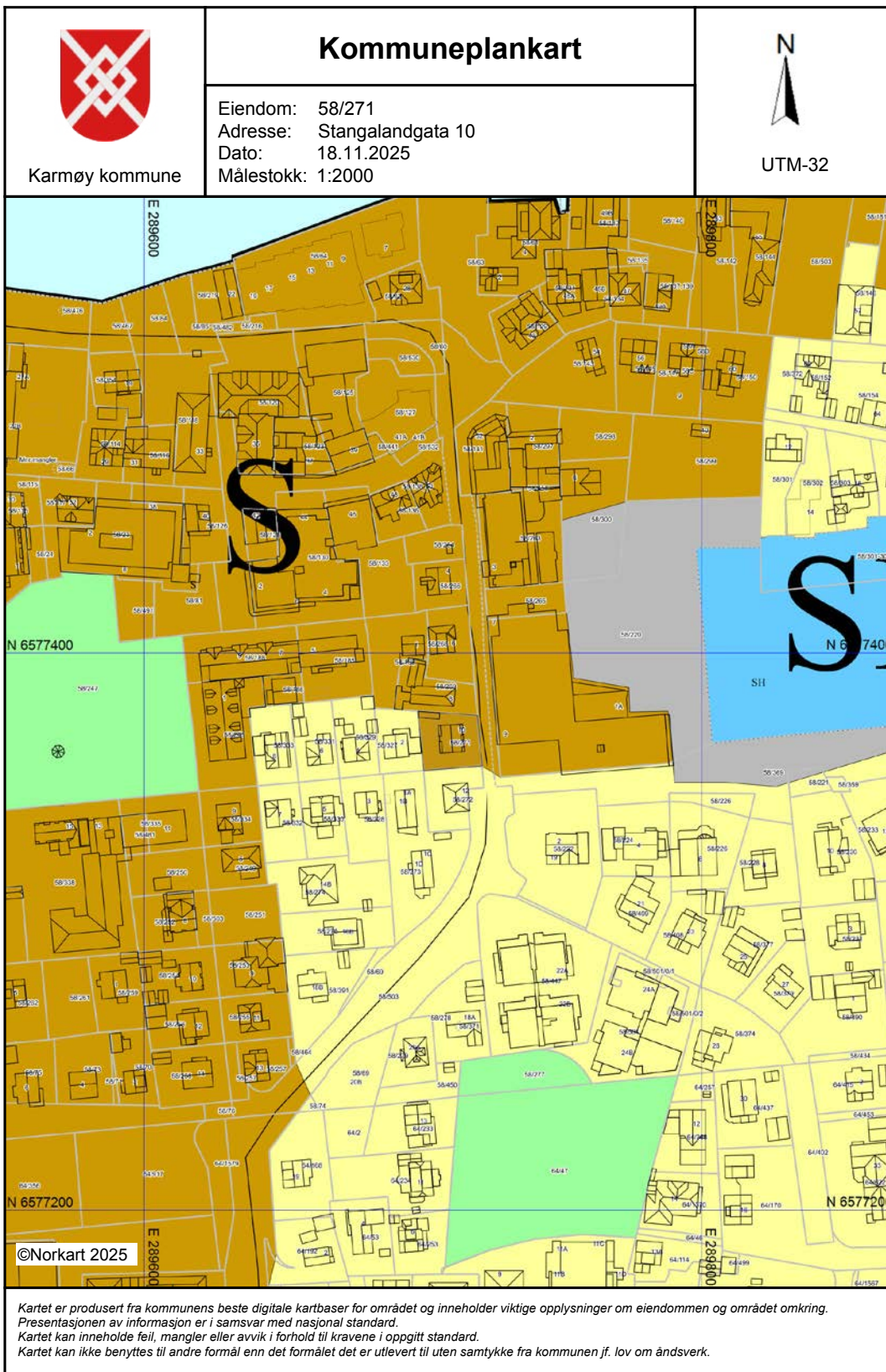
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 83 m ²
	Arealbruk Veg,Nåværende
	Områdenavn o_VEG17
	Delareal 266 m ²
	Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn SEN07
	Delareal 70 m ²
	Arealbruk Veg,Nåværende
	Områdenavn o_VEG04

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	334
Navn	Kopervik Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/753/334-bestemmelser%20(334-26).pdf
Delarealer	Delareal 225 m ²
	Formål Forretning
	Delareal 194 m ²
	Formål Kjørevei





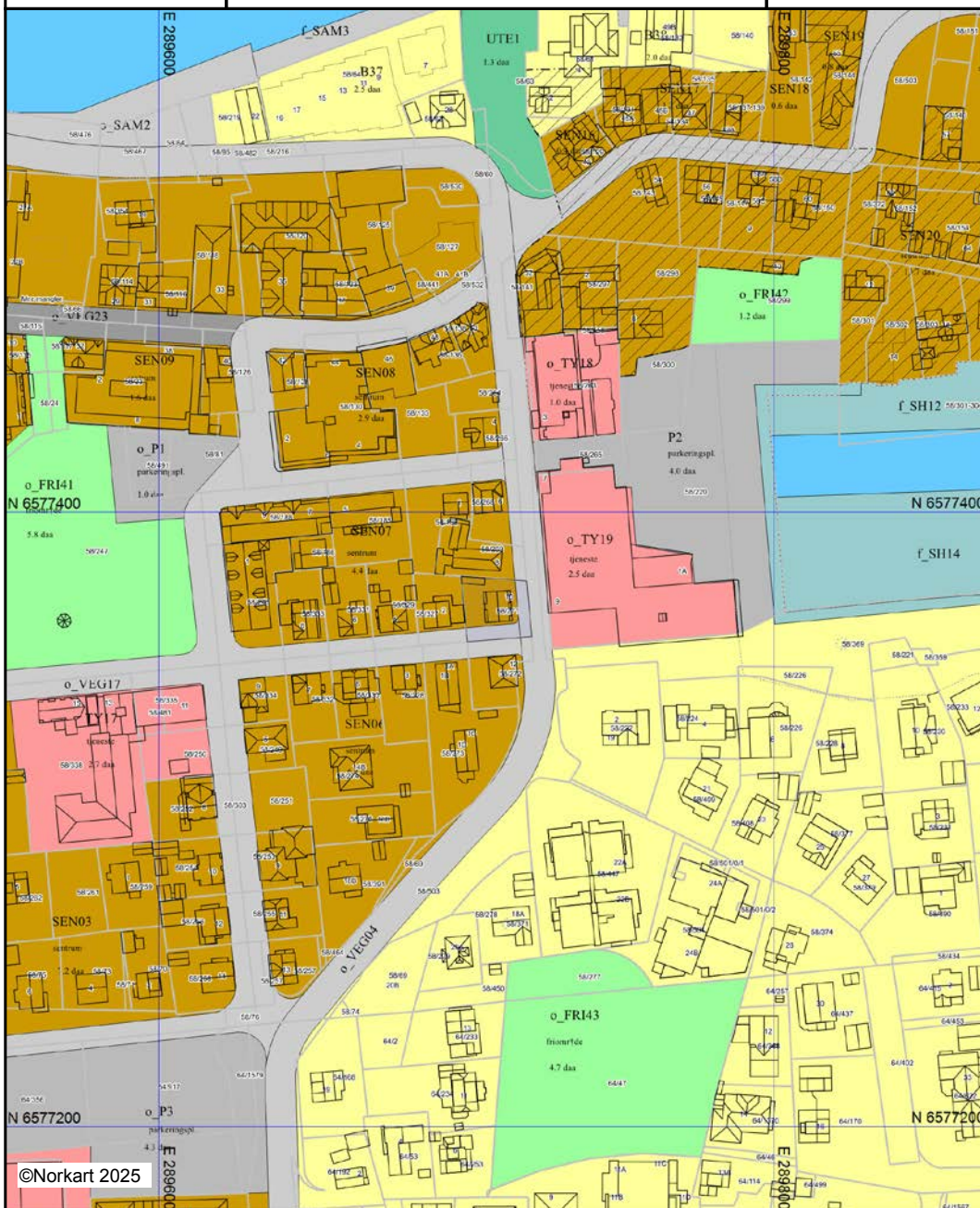
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 58/271
Adresse: Stangalandgata 10
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

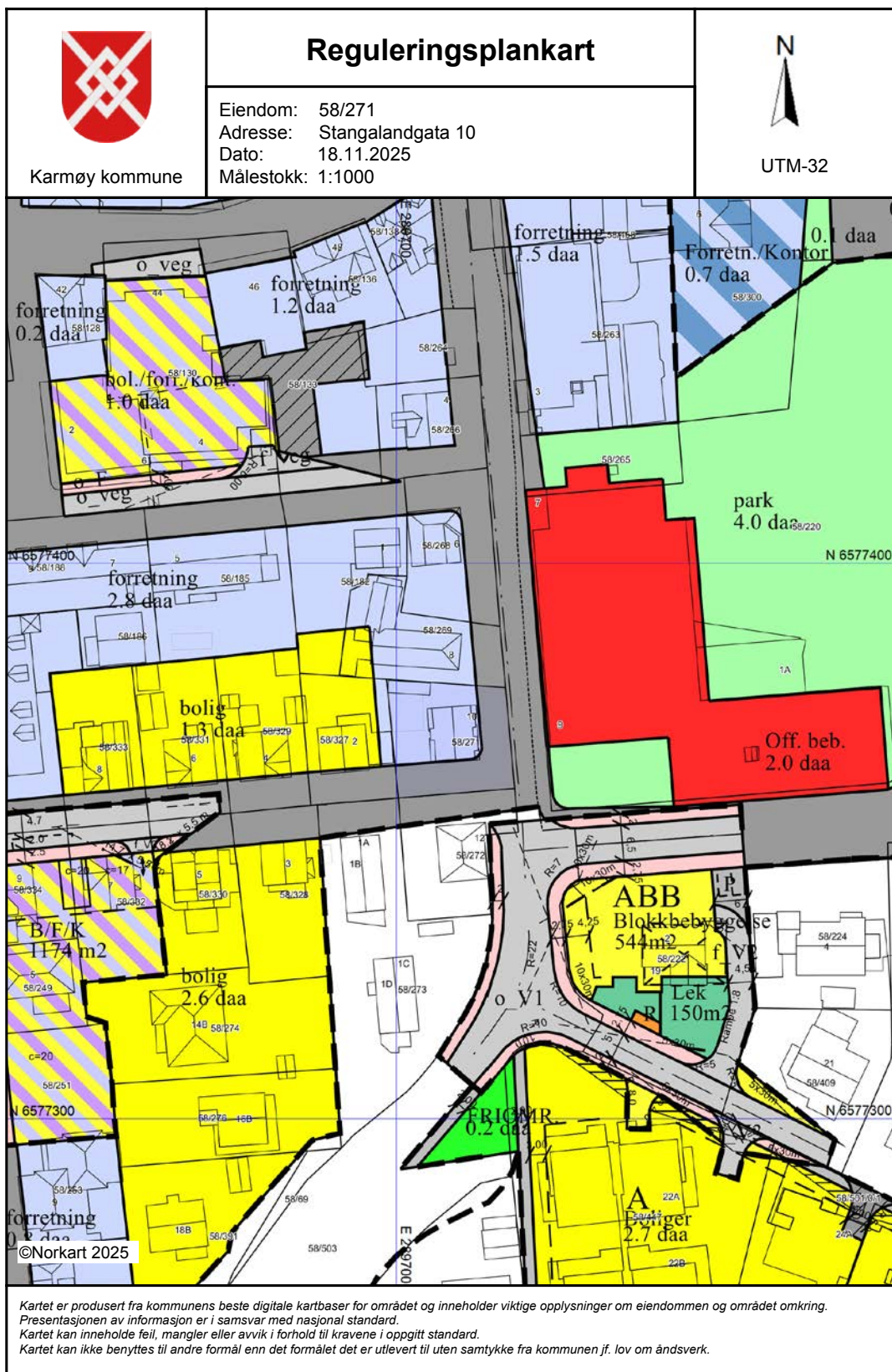
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift areal





Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stangalandgata 10, 4250 KOPERVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 552 000,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	2 805 000,00 kr
Antall boenheter	3
Dato vedtatt	23.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stangalandgata 10, 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	15 963,28 kr
Renovasjon	7 679,99 kr
Vann	6 225,52 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stangalandgata 10, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 271	Kommune:	1149 Karmøy
Adresse:		Grunnkrets:	606 Kopervik sentrum
Veiadresse:	Stangalandgata 10, gatenr 1197	Valgkrets:	4 Kopervik
	4250 Kopervik	Kirkesogn:	6100401 Kopervik
Oppdatert:	05.07.2022	Tettsted:	4706 Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	419,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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
Skylddeling	Forretning:	Avgiver	1149/58/241	-427,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1149/58/271	427,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stangalandgata 10	U0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Stangalandgata 10	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Stangalandgata 10	H0201	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	240,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	240,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	11844561			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		72,0		72,0		80,0		80,0
H01	1		72,0		72,0		80,0		80,0
H02	1		72,0		72,0		80,0		80,0
L01			24,0		24,0		26,0		26,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	39,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11844588			Antall etasjer:	1

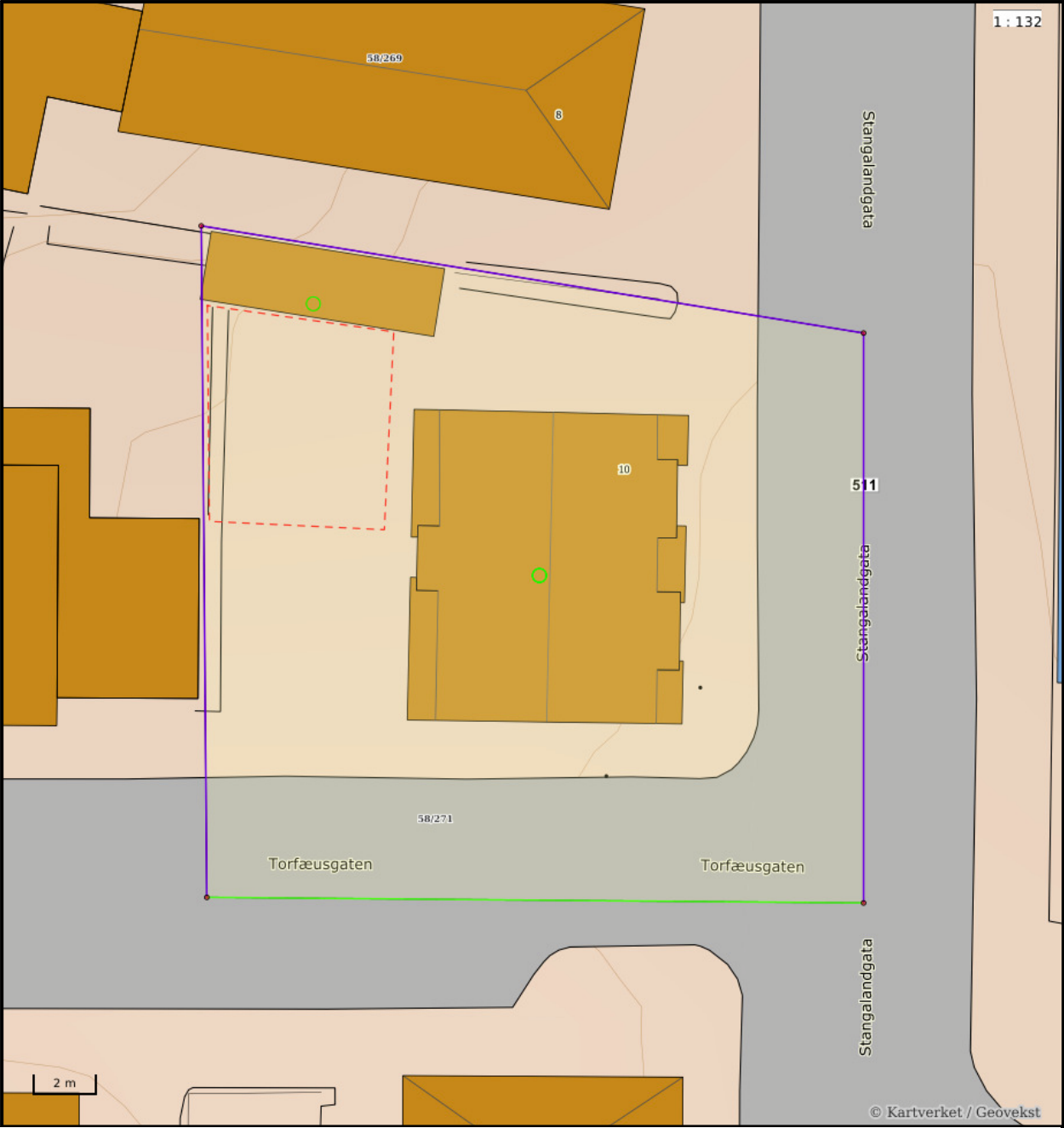
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				66,0	66,0			39,0	39,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

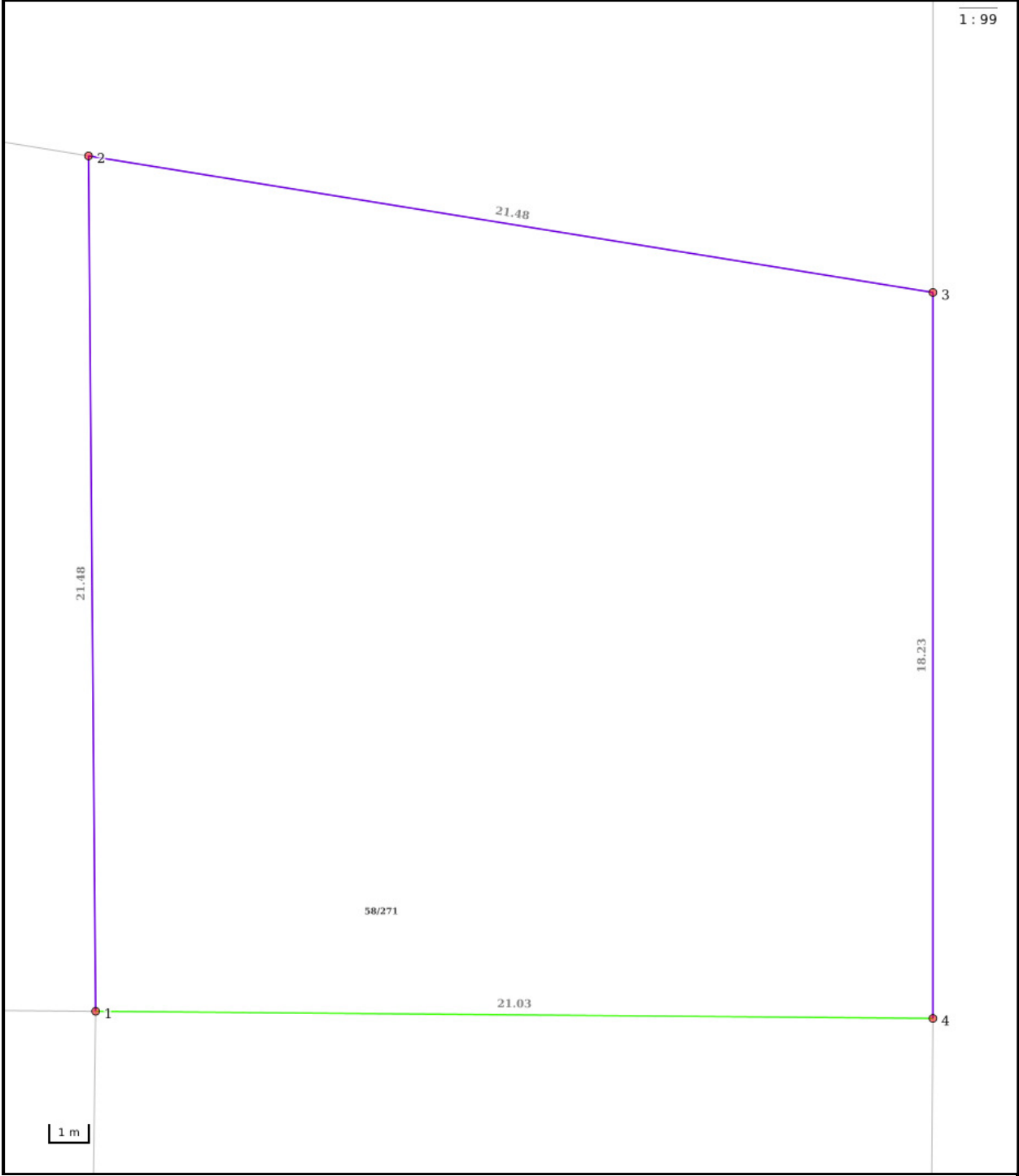
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

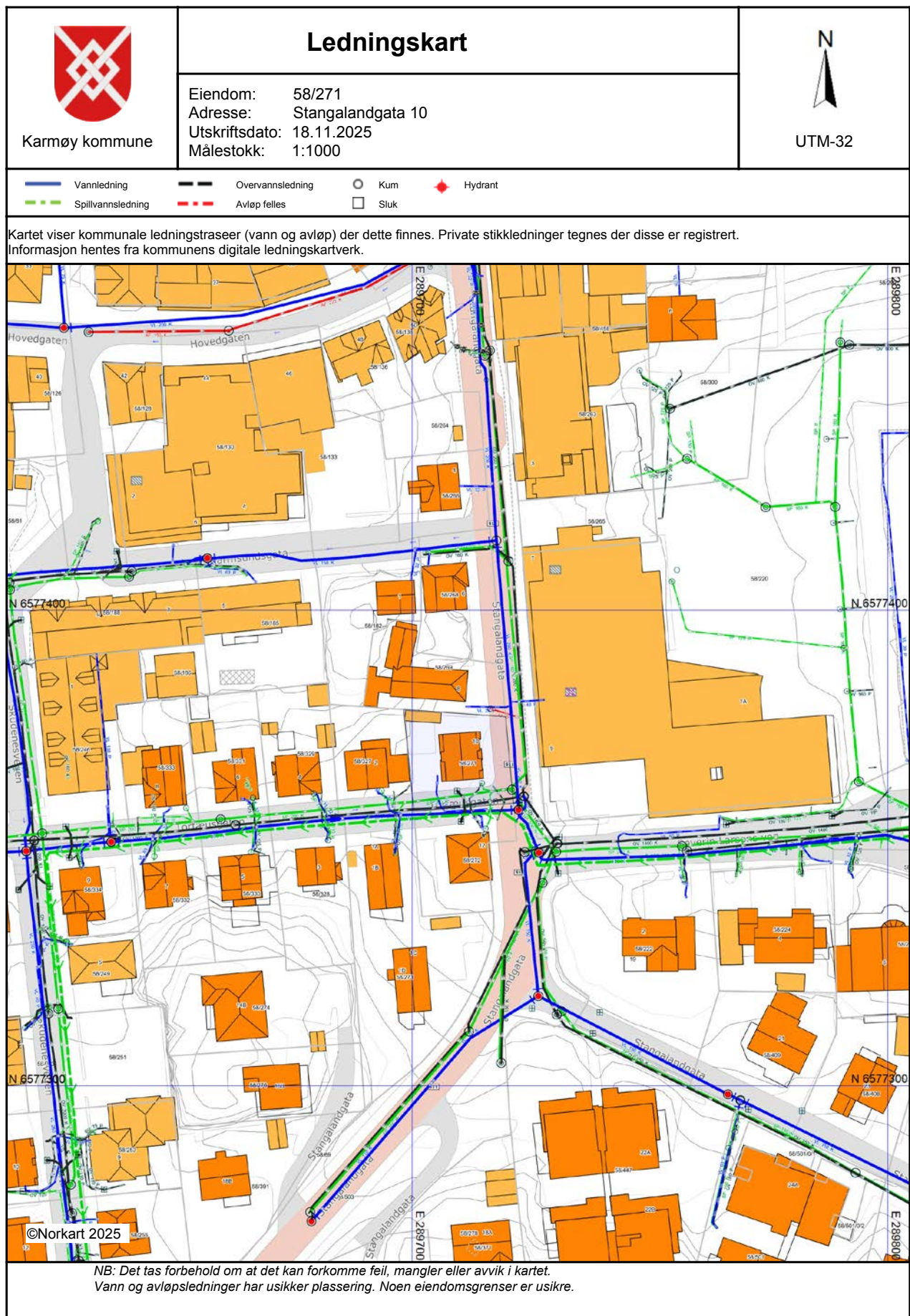
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

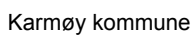
Areal og koordinater**Areal:** 419,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 357,78	289 700,32	21,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 379,16	289 698,20	21,48m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 577 377,66	289 719,63	18,23m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 577 359,50	289 721,28	21,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

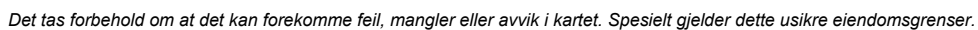
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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.





Eiendom: 58/271
Adresse: Stangalandgata 10
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart for eiendom 1149 - 58/271//



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.

Nabolagsprofil

Stangalandgata 10 - Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovedgata	1 min
Linje 209, 210, 221, 223, N288	0 km
Haugesund Karmøy	14 min
Stavanger Sola	48.2 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.)	15 min
237 elever, 16 klasser	1.3 km
Stangaland skole (1-7 kl.)	15 min
516 elever, 29 klasser	1.4 km
Stangaland ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
362 elever, 26 klasser	1 km
Kopervik videregående skole	20 min
425 elever, 17 klasser	1.7 km
Åkrehamn videregående skole	15 min
430 elever, 27 klasser	8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kopervik	7 min
----------------	-------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

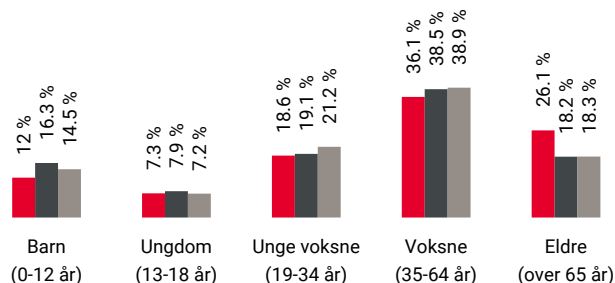
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kopervik sentrum/Kopervik...	1 258	766
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kopervik barnehage (1-5 år)	4 min
40 barn	0.3 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år)	9 min
94 barn	0.7 km
Rusvik naturbarnehage (0-5 år)	14 min
51 barn	1.2 km

Dagligvare

Joker Haugen Kopervik	2 min
Søndagsåpent	0.2 km
Coop Extra Kopervik	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Konkiparken nærmiljøanlegg 2 9 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Åsebøen idrettsanlegg 9 min 🚶
Fotball, friidrett 0.8 km

🚴 SKY Fitness Kopervik 2 min 🚶

🚴 Skoi Trening og Helse avd. Kopervik 4 min 🚶

Boligmasse



■ 57% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 13% blokk
■ 19% annet

Varer/Tjenester



Megasenteret

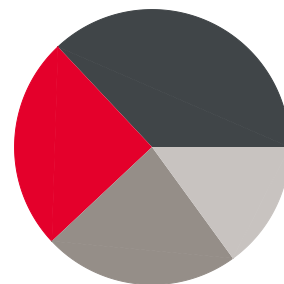
4 min 🚶



Apotek 1 Kopervik

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



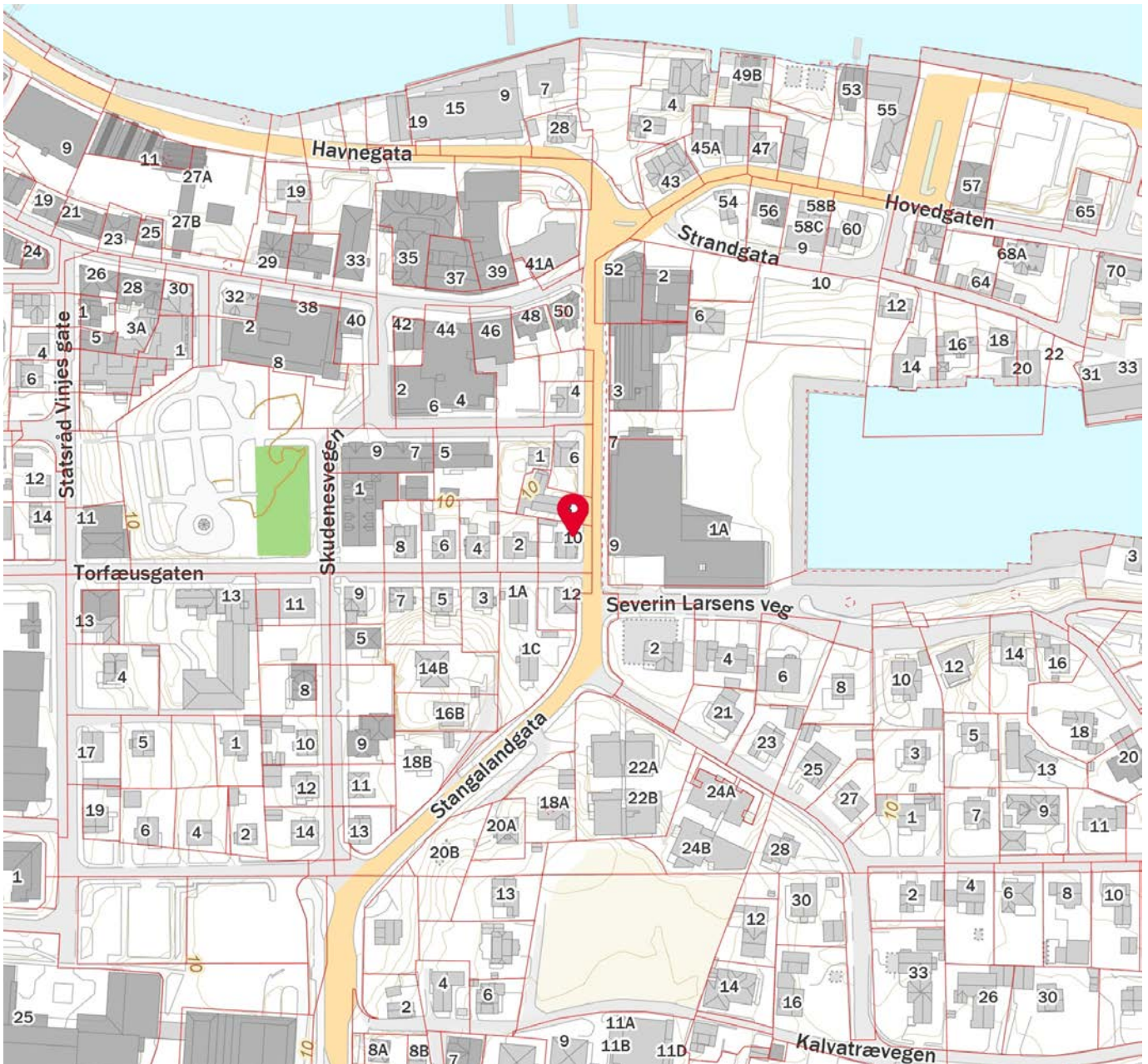
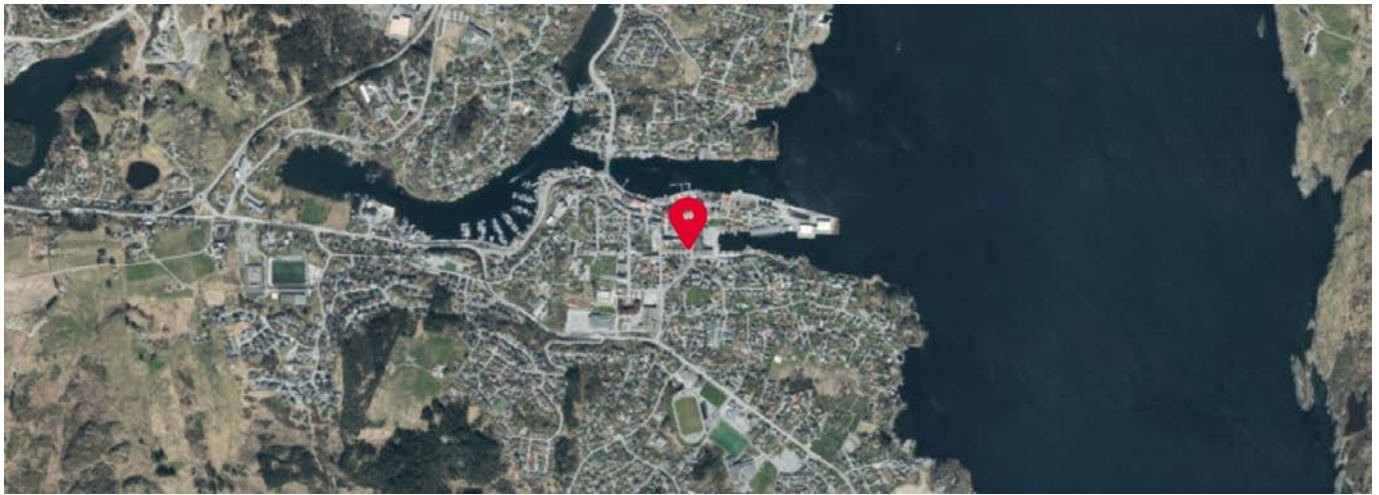
0%

56%

■ Kopervik sentrum/Kopervik nordre
■ Kopervik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Stangalandgata 10
4250 KOPERVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre