EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0134/26

Selger 1 navn
Benjamin Bjørgen

Gateadresse
Århaugvegen 22

Poststed	Postnr
KOLNES	5541

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0134/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny servant og underskap. Montert av eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0134/26

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: Tilstandsrapport av takstmann ifm salg utføres.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0134/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0134/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Bjørgen	a957b699259ce0e26db0 3356716f9a2eb722c639	23.04.2026 16:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0134/26

- 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

SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR

SAMEIET ÅRHAUGVEIEN
KARMØY KOMMUNE

1. NAVN
Sameiets navn er: Sameiet Århaugveien, utskilt fra gnr/bnr 115/51 i Karmøy kommune

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

3. EIENDOMMEN
Eiendommen som skilles fra gnr/bnr 115/51i Karmøy ligger i sameie mellom eierne av boligseksjoner som bebyggelsen er delt opp i. Seksjonene er delt inn slik:

Snr 1: 1. etg sør
Snr 2: 1. etg. midt
Snr 3: 1.etg nord
Snr 4: 2. etg sør
Snr 5: 2 etg midt
Snr 6: 2 etg nord

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelt seksjoners innbyrdes størrelse.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDERETT
Den enkeltes seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon

Seksjonene må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner

Fellesarealene må ikke nyttes slik at de andre eierne eller brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedrørende farger, oppsetting av

markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte samtykke uten sakelig grunn.

5. SAMEIEMØTER

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøter er samtlige seksjonseiere. På sameiermøte har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles.
a - behandling og godkjenning av årsregnskap og styrets årsberetning
b- valg av styre og evt. revisor
c - andre saker som er nevnt i innkalling

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finne det nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles med ca.14 dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets formann. Styret velges for et år om gangen.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann eller kasserer. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen.

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

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

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesarealer medfører. Slike fellesutgifter kan for eksempel være utgifter til vedlikehold utvendig og forsikring.

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

Fellesutgiftene fordeles på de 6 seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

8. VEDLIKEHOLD

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold på eiendommen, se § 9, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andel av fellesutgifter.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av fellesarealer utvendig og innvendig.

10. GARASJEPLASSER / CARPORTER

Hver enkelt seksjonseier har egen parkering i carport. Seksjonseierne har også gjesteparkering på fellesareal. Rettighetene til sameiet reguleres således av hver enkelt kjøpekontrakt med utbygger samt bestemmelser i lov om sameiet av 18. juni 1965 nr 6

11. DIVERSE

Disse seksjonseiervedtektene kan tinglyses på samtlige 7 enheter, hvor sameiet dekker tinglysingskostnader som en felleskostnad.

12. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelse av disse vedtektene blir å løse i minnelighet, eventuelt ved søksmål ved de ordinære domstolene

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601265072
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979435207	ØKLAND EIENDOM AS		Norevegen 14, 5542 KARMSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1149	115	51

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1149	115	51	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	115	51	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	115	51	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	115	51	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	115	51	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja
1149	115	51	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 399405 Tinglyst: 22.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
18 MAI 2012
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
11/2921 Sign.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/399405/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 09:06
Side 1 av 19

Begjæring om seksjonering

- (•) Oppdeling i eierseksjoner
- ( ) Reseksjonering

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt: 22/5 12

974773813
org.nr./fødselsnr.

Plass for tinglysingsstempel

Rekvirentens navn :	Øklandhus AS
Adresse :	Norevegen 14
Postnr :	5542 Poststed Karmsund
Org.nr/fødselsnr :	868036192 Ref.nr.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1149	Karmøy kommune	115	51		1-6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979435207	Økland Eiendom AS	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 6 Sum nevnere: 6

4. Supplerende tekst 7)

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

© Karmøy kommune, Forvaltningsavdelingen.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ◉ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
○ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ◉ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ◉ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ◉ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
○ det foreliggertillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ◉ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

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

g) ◉ Hver bruksehets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

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

i) ◉ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

a) **Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)**

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle / registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Norheim, 05.12.11	Leiv K. Ølland	

© Karmøy kommune, Forvaltningsavdelingen.

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

○ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller

○ styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
115	51		1, 2, 3, 4, 5 og 6

i Karmøy kommune

Dato: Kopervik 18/5-2012

Stempel og underskrift

KARMØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Matrikkelføring (stempel og signatur)

MATRIKKELFØRT
18 MAI 2012
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
Sign.

Noter:

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

2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

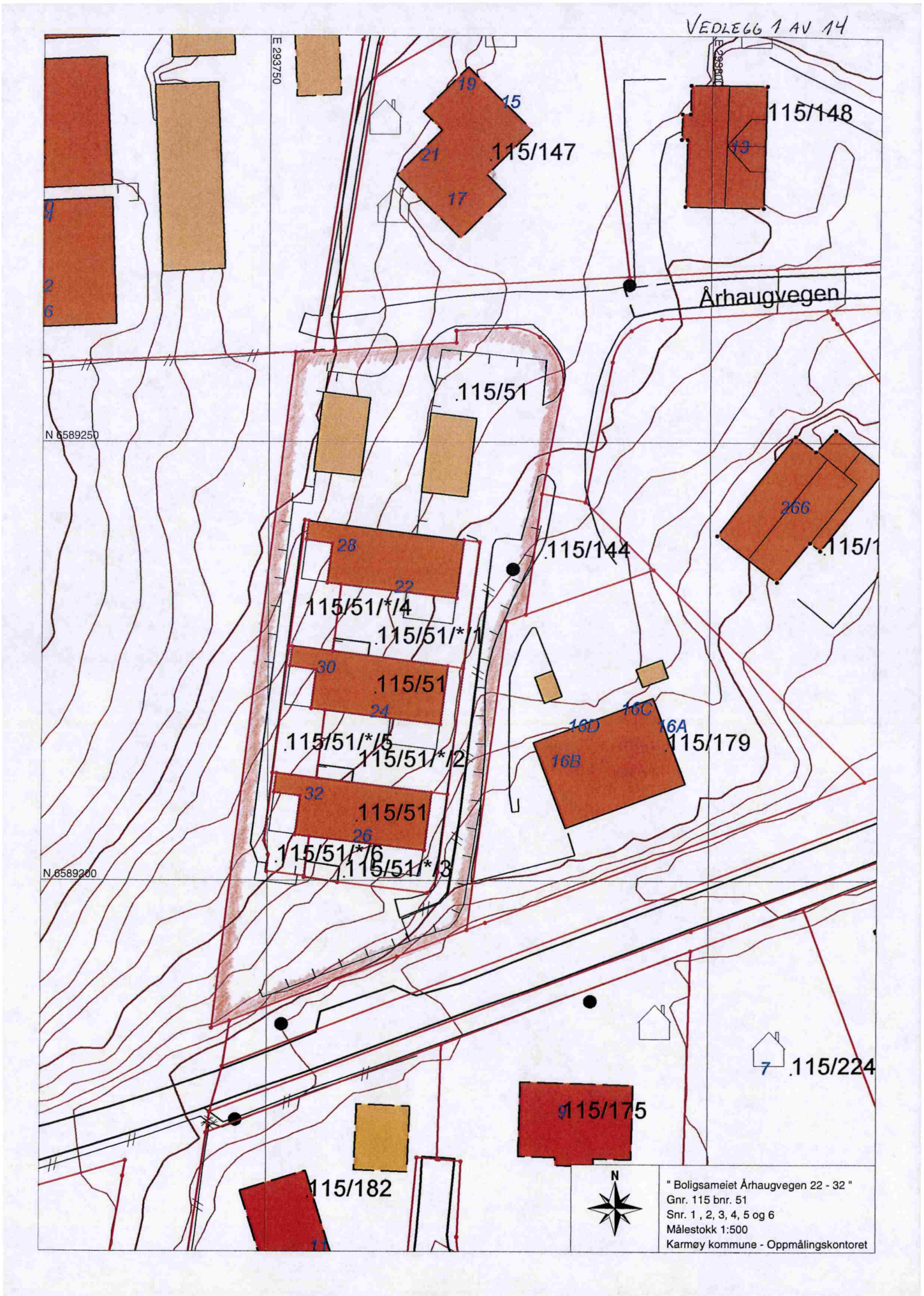
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

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

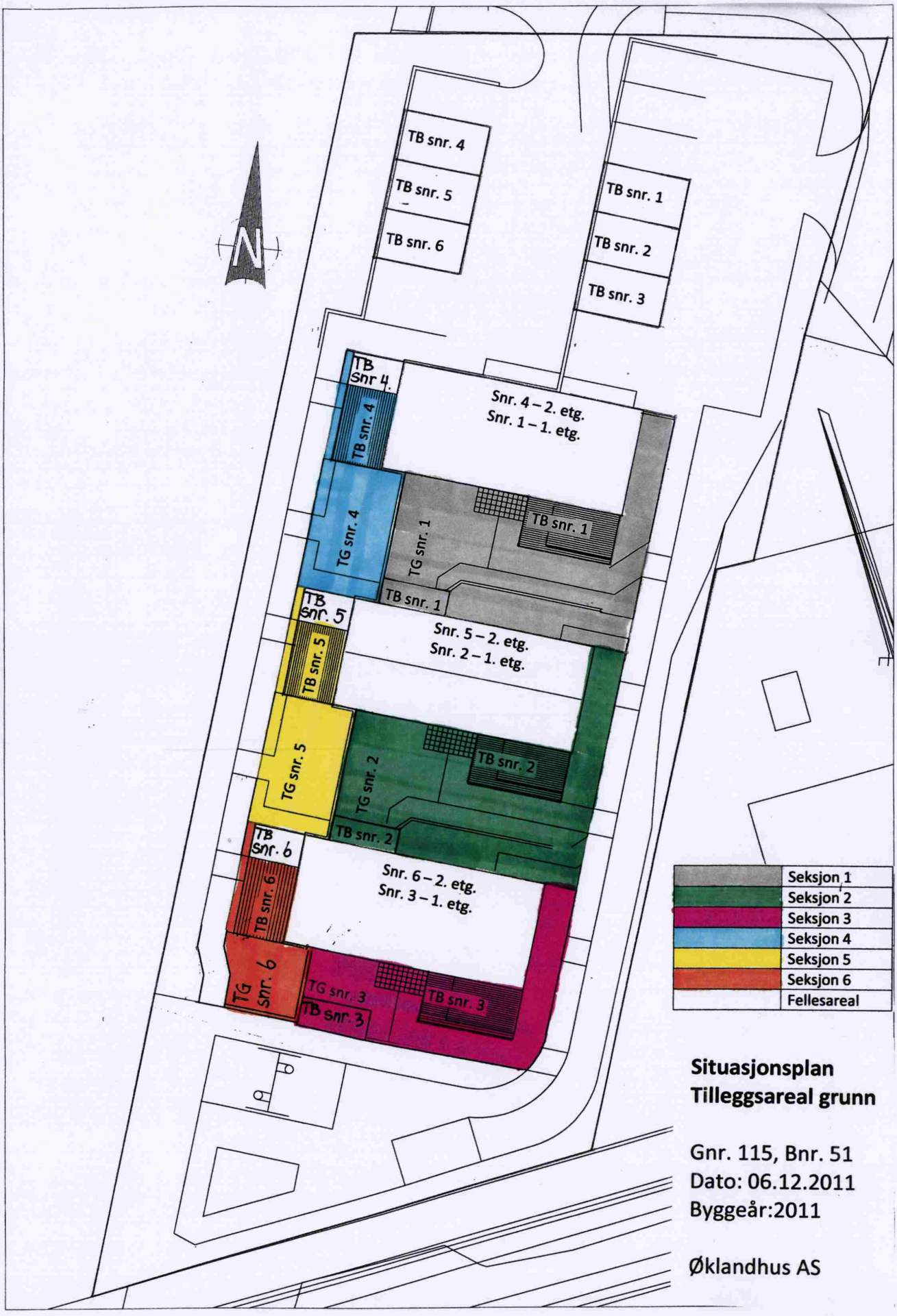
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart.

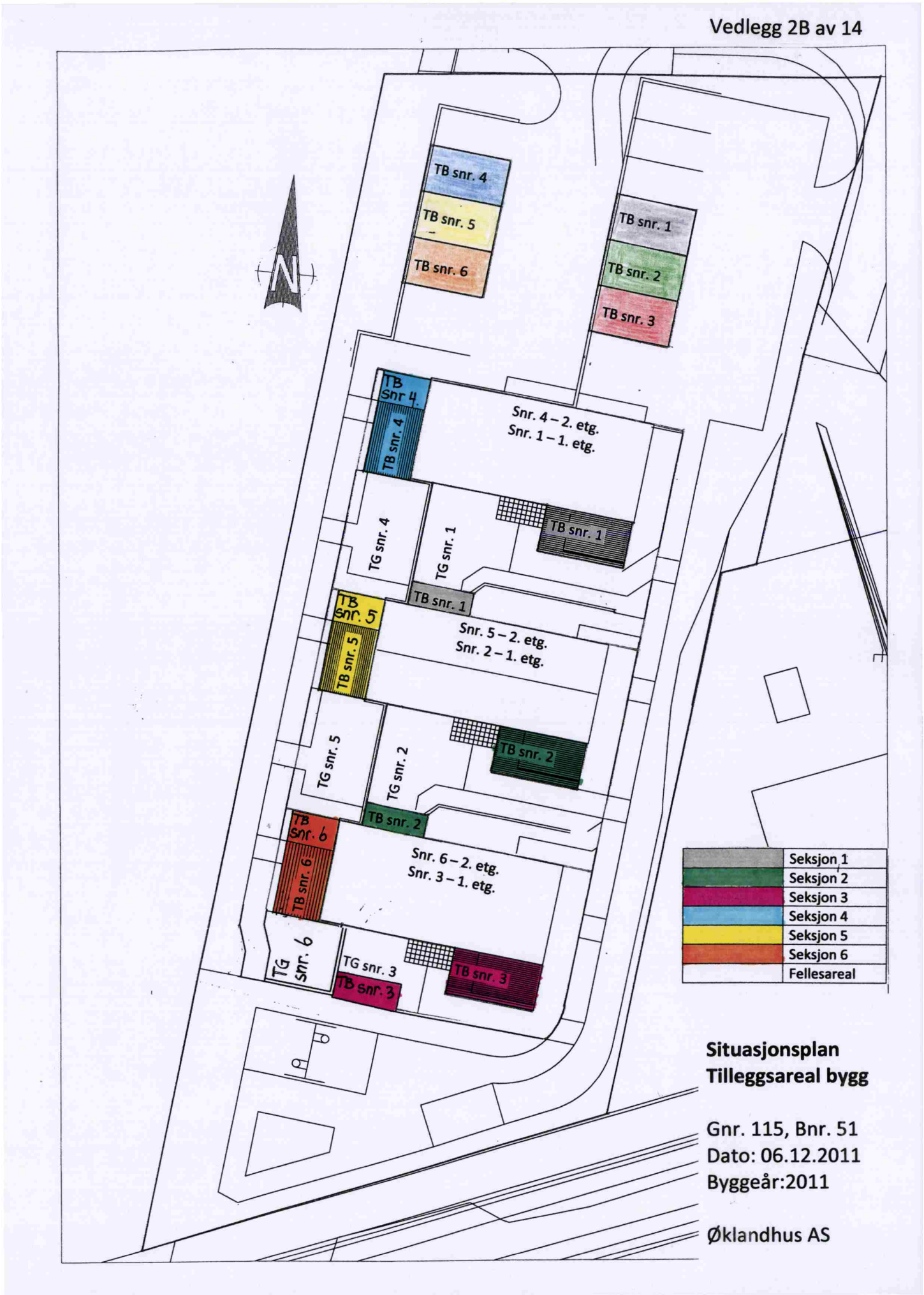
© Karmøy kommune, Forvaltningsavdelingen.


VEDLEGG 1 AV 14
E 293750
E 293800
115/148
115/147
19
15
21
17
13
Århaugvegen
115/51
N 6589250
266
115/144
28
22
115/51/*/4
115/51/*/1
30
115/51
24
115/51/*/5
115/51/*/2
16D
16C
16A
16B
115/179
32
115/51
26
115/51/*/6
115/51/*/3
N 6589200
7
115/224
115/175
115/182
" Boligsameiet Århaugvegen 22 - 32 "
Gnr. 115 bnr. 51
Snr. 1 , 2, 3, 4, 5 og 6
Målestokk 1:500
Karmøy kommune - Oppmålingskontoret

Vedlegg 2A av 14



Vedlegg 2B av 14

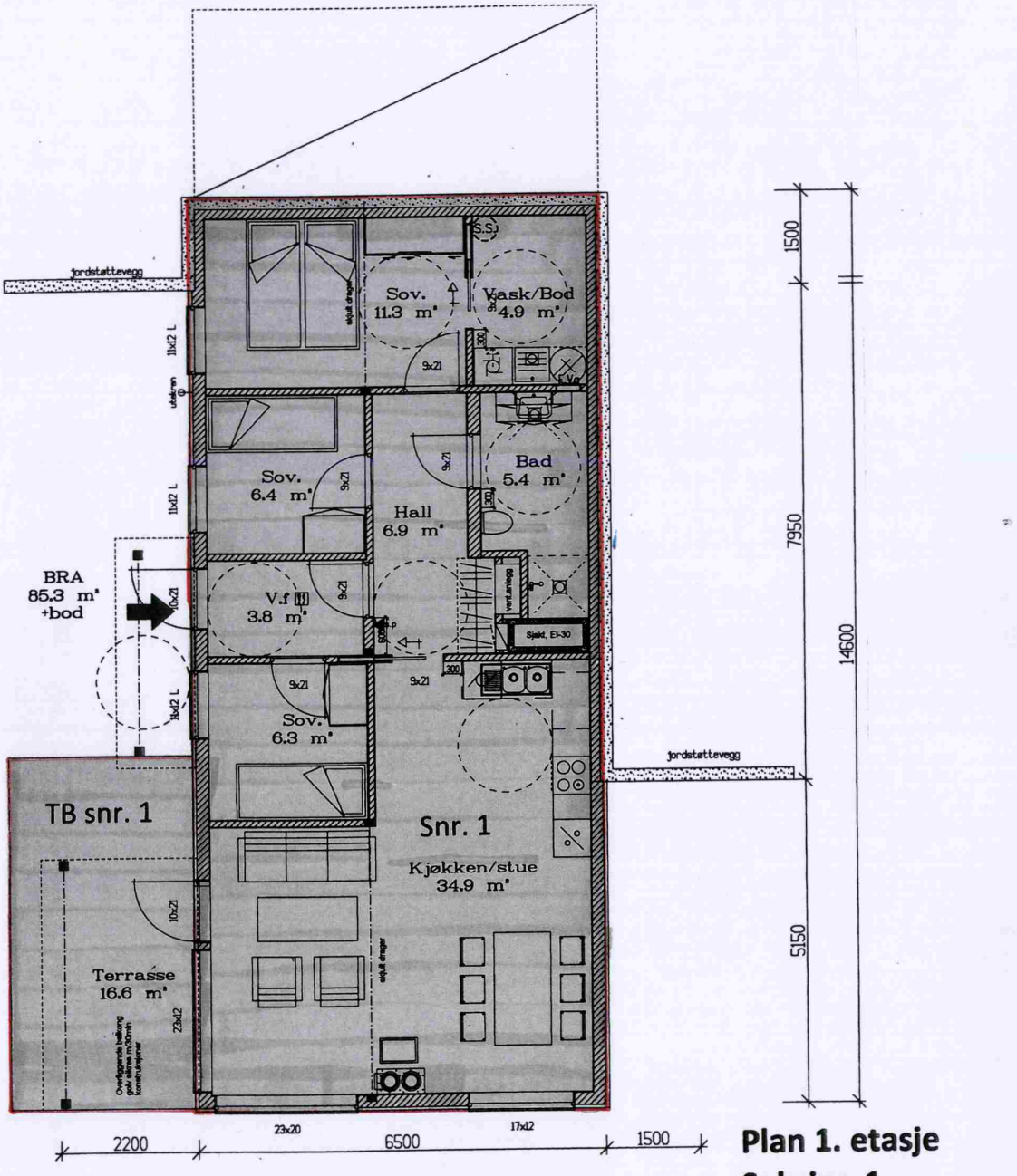


Situasjonsplan
Tilleggsareal bygg

Gnr. 115, Bnr. 51
Dato: 06.12.2011
Byggeår:2011

Øklandhus AS

Vedlegg 3 av 14



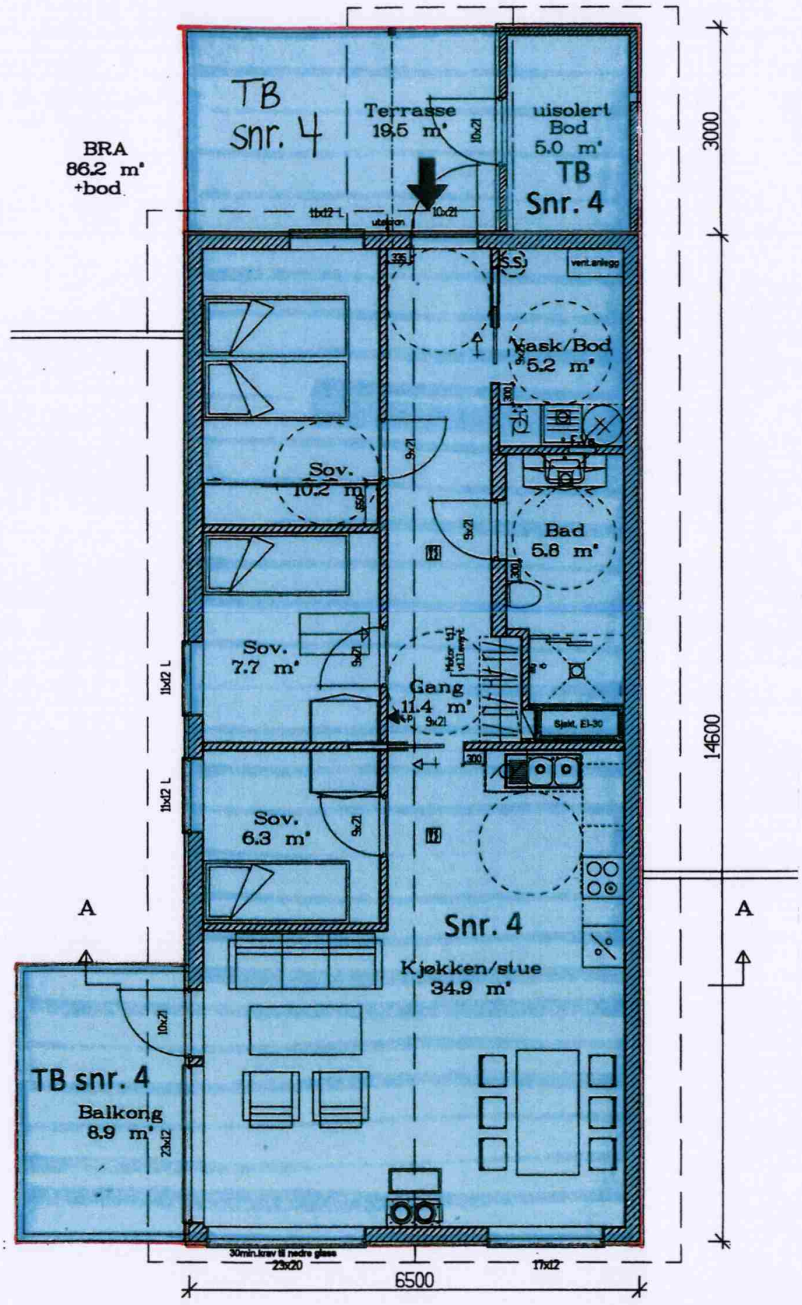
Plan 1. etasje
Seksjon 1

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår 2011

Øklandhus AS

Seksjon 1

Vedlegg 4 av 14



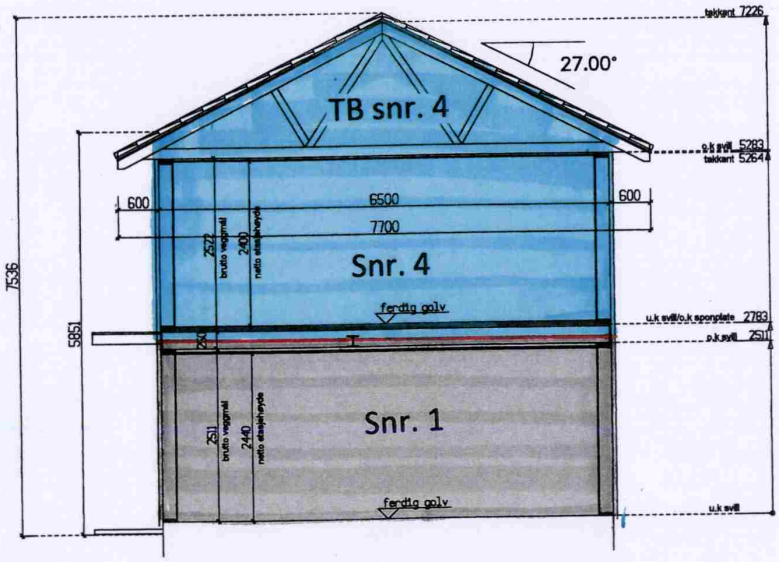
Plan 2. etasje
Seksjon 4

Seksjon 4

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 5 av 14



Seksjon 4

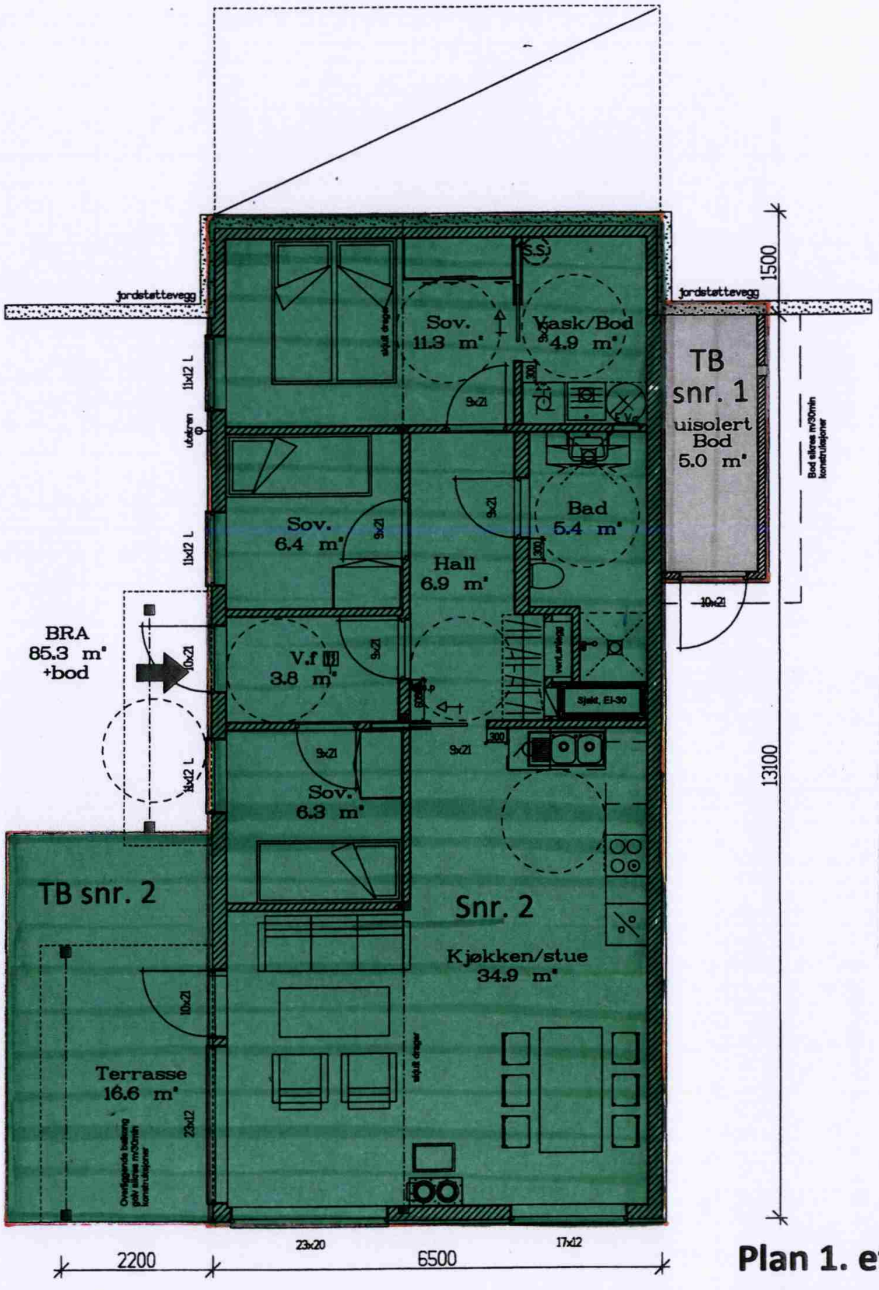
Seksjon 1

Snitt
Seksjon 1 og 4

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 6 av 14



Plan 1. etasje
Seksjon 2

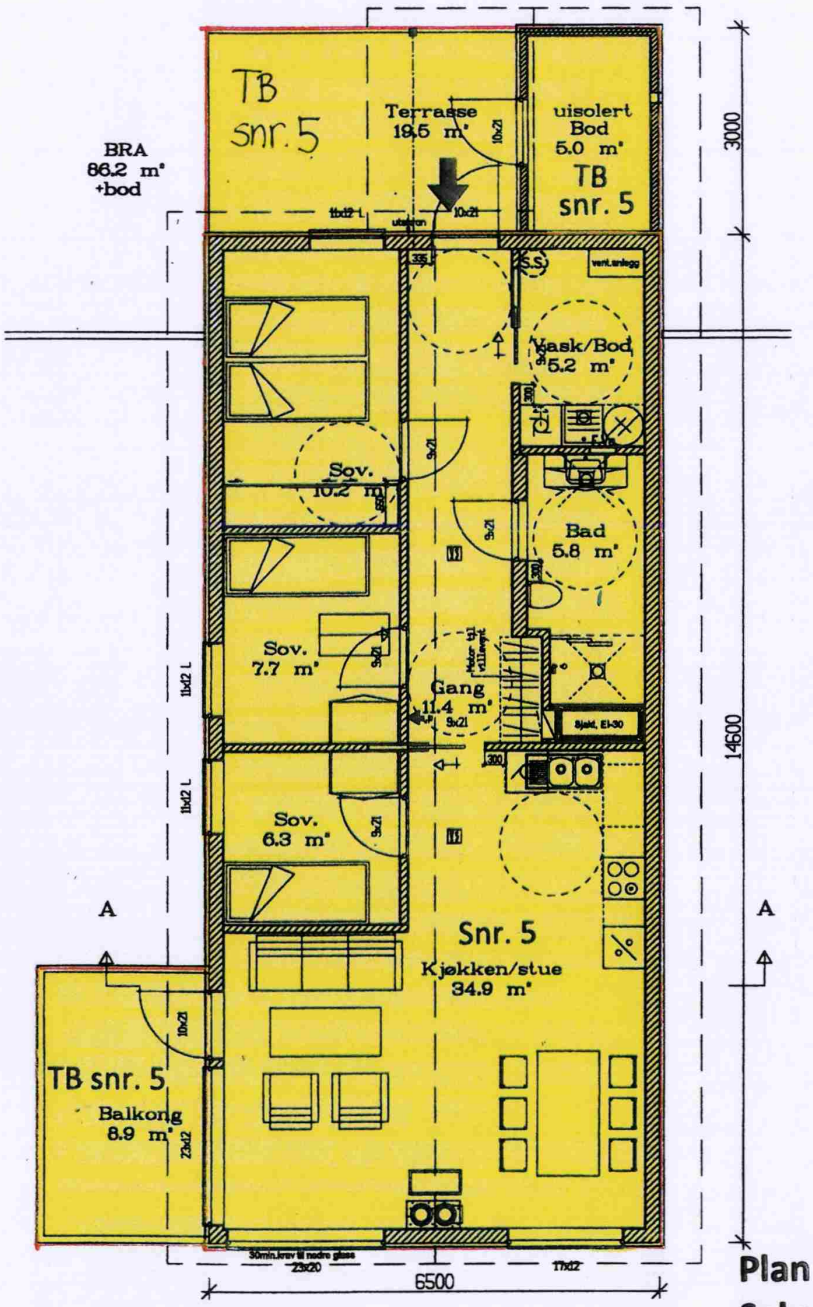
Seksjon 1

Seksjon 2

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 7 av 14



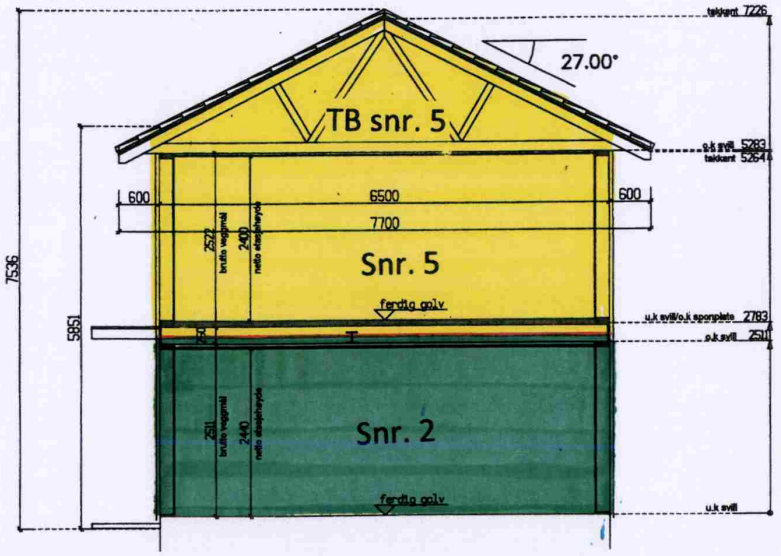
Seksjon 5

Plan 2. etasje
Seksjon 5

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 8 av 14



Seksjon 5

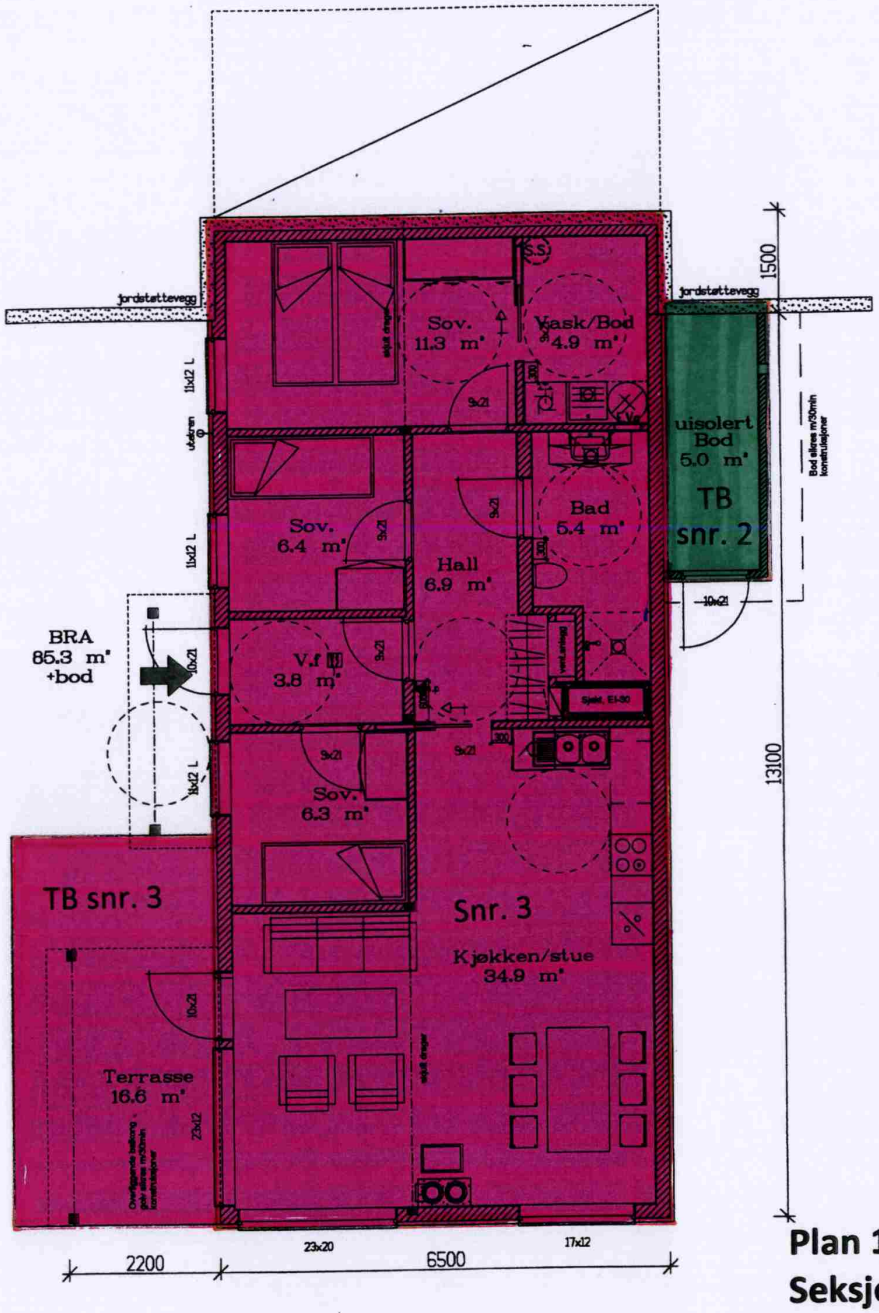
Seksjon 2

Snitt
Seksjon 2 og 5

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 9 av 14



Seksjon 2

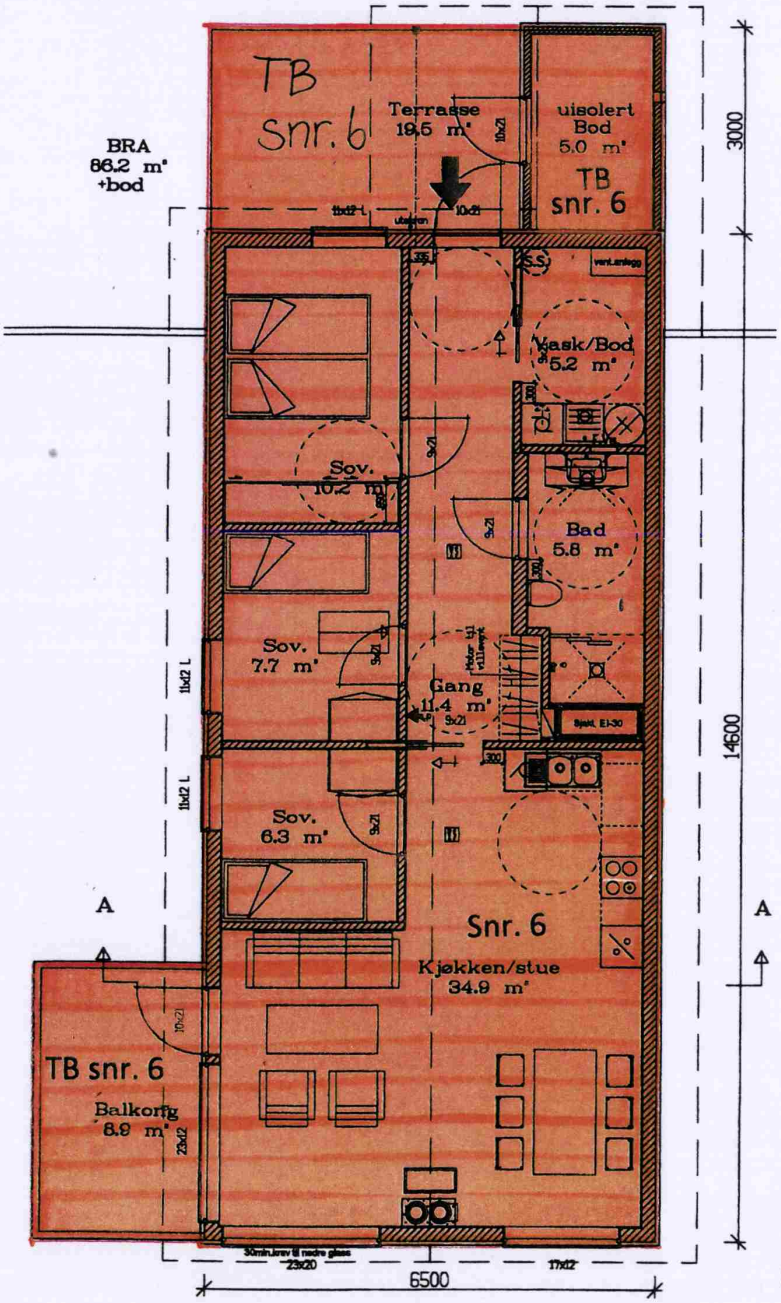
Seksjon 3

Plan 1. etasje
Seksjon 3

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 10 av 14



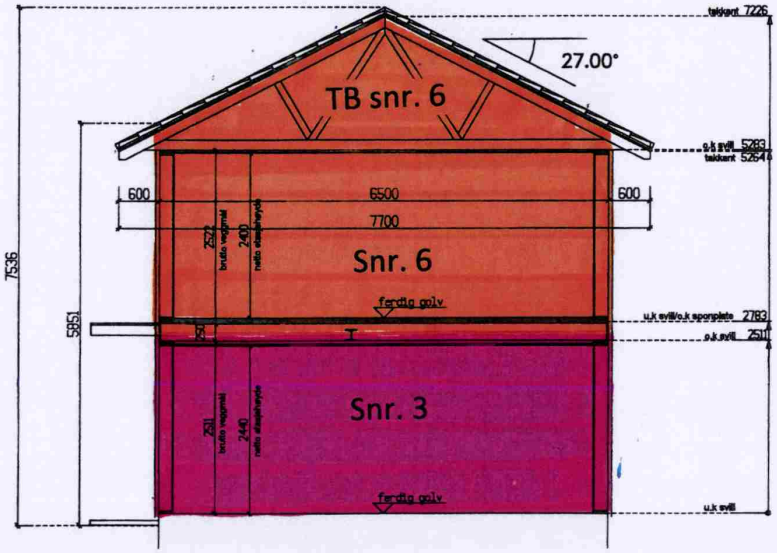
Plan 2. etasje
Seksjon 6

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Seksjon 6

Vedlegg 11 av 14



Seksjon 6

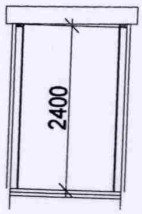
Seksjon 3

Snitt
Seksjon 3 og 6

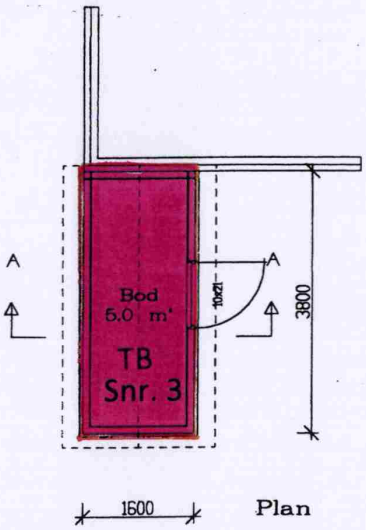
Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 12 av 14



Snitt AA



Plan

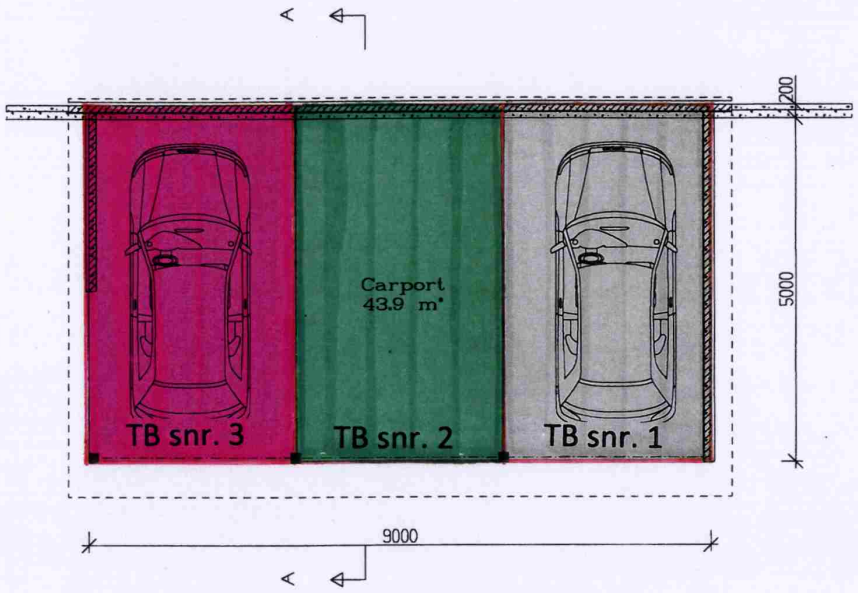
Tilleggsareal bygg
Seksjon 3



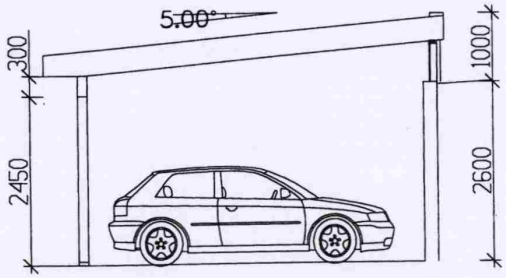
Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 13 av 14



Plan



Snitt

Seksjon 1

Seksjon 2

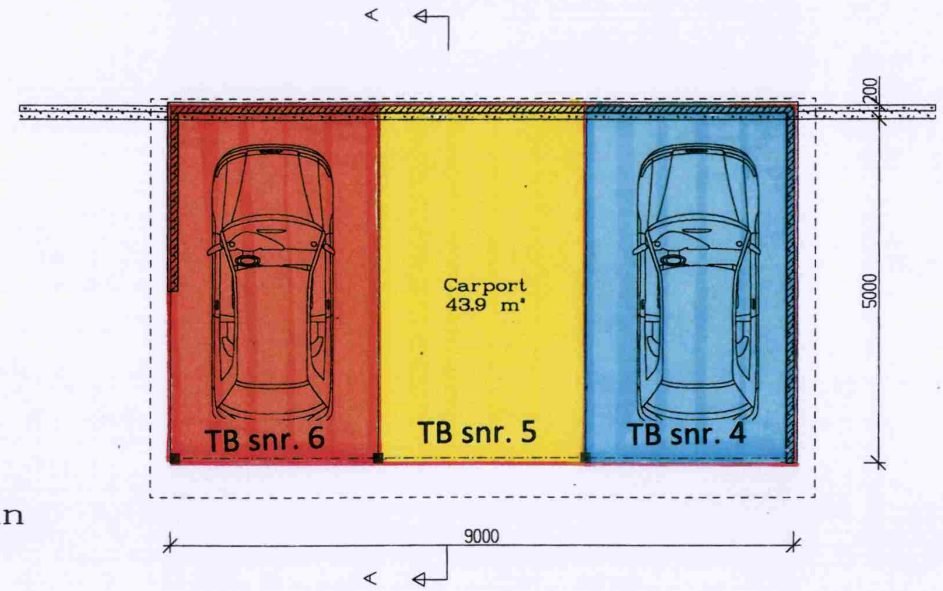
Seksjon 3

Tilleggsareal bygg
Seksjon 1, 2 og 3

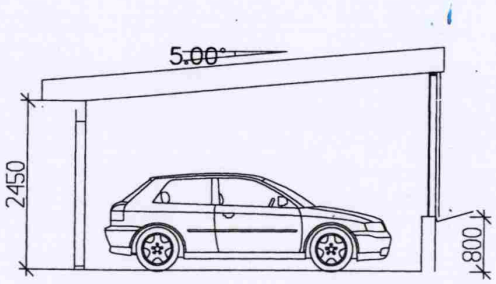
Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Vedlegg 14 av 14



Plan



Snitt

Seksjon 4

Seksjon 5

Seksjon 6

Tilleggsareal bygg
Seksjon 4, 5 og 6

Gnr. 115, Bnr. 51
Målestokk = 1:100
Dato: 06.12.2011
Byggeår: 2011

Øklandhus AS

Energiattest



Adresse **Århaugvegen 22, 5541 KOLNES**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285764**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300229662**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **51**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **111,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 832 kWh**



Århaugvegen 22, 5541 KOLNES

Detaljering

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

Århaugvegen 22, 5541 KOLNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Øklandhus AS
Norevegen 14

5542 KARMSUND

Dato: 08.05.2012
Saksbeh: Kjell Kristian Mydland
Saksnr: 11/600-9
Løpenr: 17893/12
Arkivkode: GNR 115/51
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 20-1

Gjelder:	*Nybygg. Tomannsbolig*
Byggested:	*Århaugvegen, søndre eike,*
Gnr./Bnr.	*115/51*
Tiltakshaver:	*Øklandhus AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*605/11*
Ansvarlig søker:	*Øklandhus AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 20-1 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

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

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

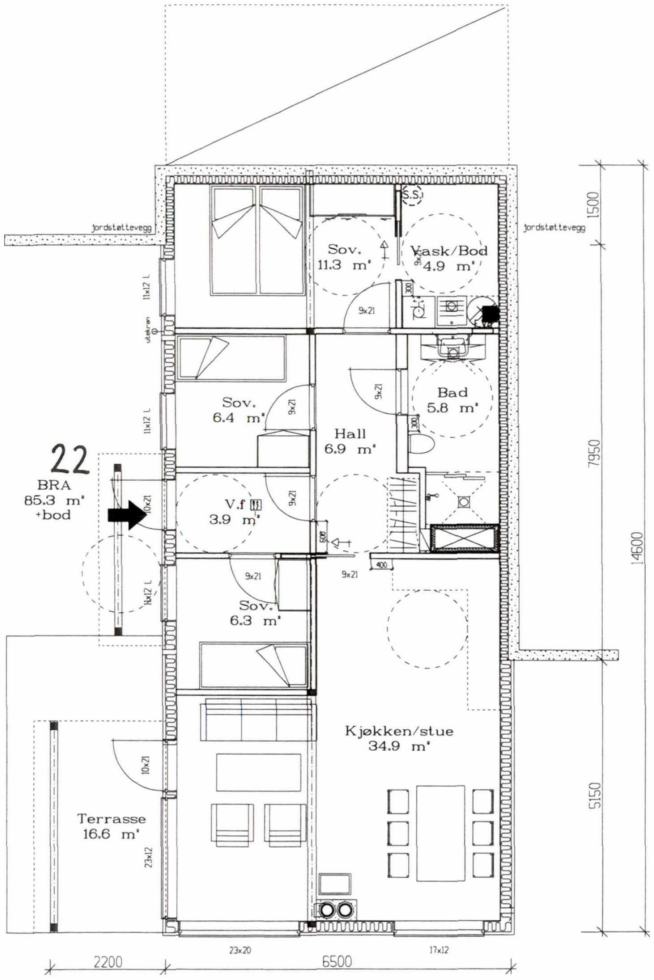
Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

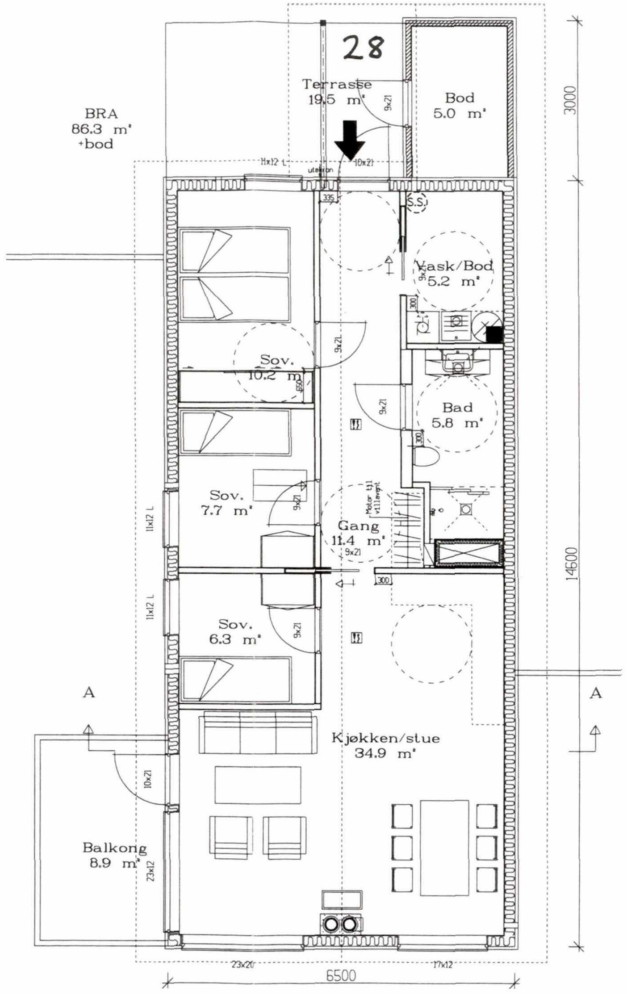
Kjell Kristian Mydland
tilsynsingeniør

Kopi til: Øklandhus AS Norevegen 14, 5542 KARMSUND

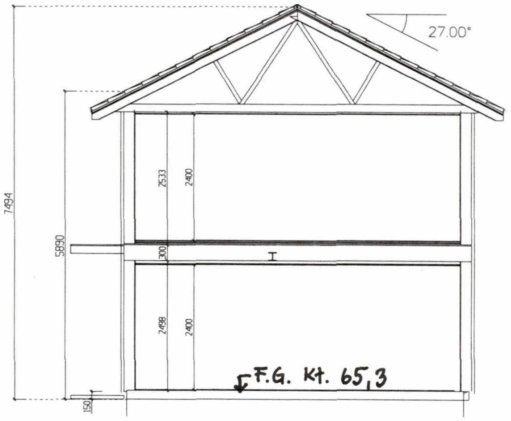
E1



Plan 1.etasje



Plan 2.etasje



Snitt AA

MOTTATT
28 APR. 2011

BYA
109.7 m²

Tomannsbolig nordre

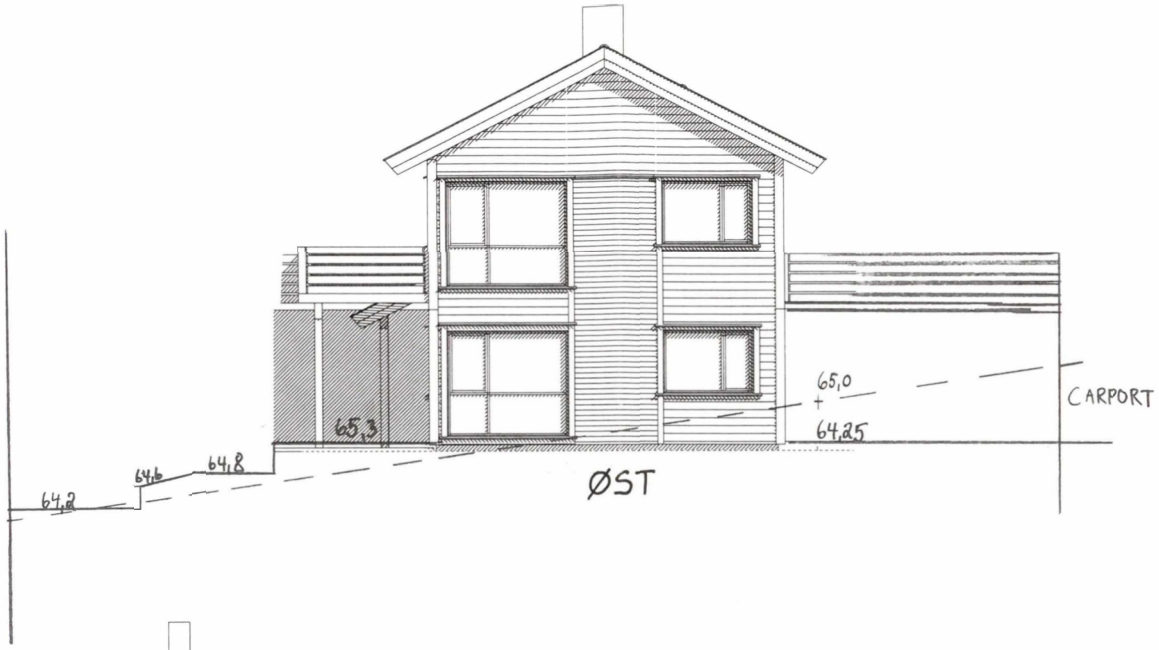
REV.	DATO	KORR.
E	23.03.2011	Korr. mur WH
D	01.03.2011	Korr. sov. WH
C	02.02.2011	Korr. tegn.ark WH
B	28.01.2011	Korr. mur WH
A	12.10.2010	Korr. ihht e-post av 04.10.10 WH

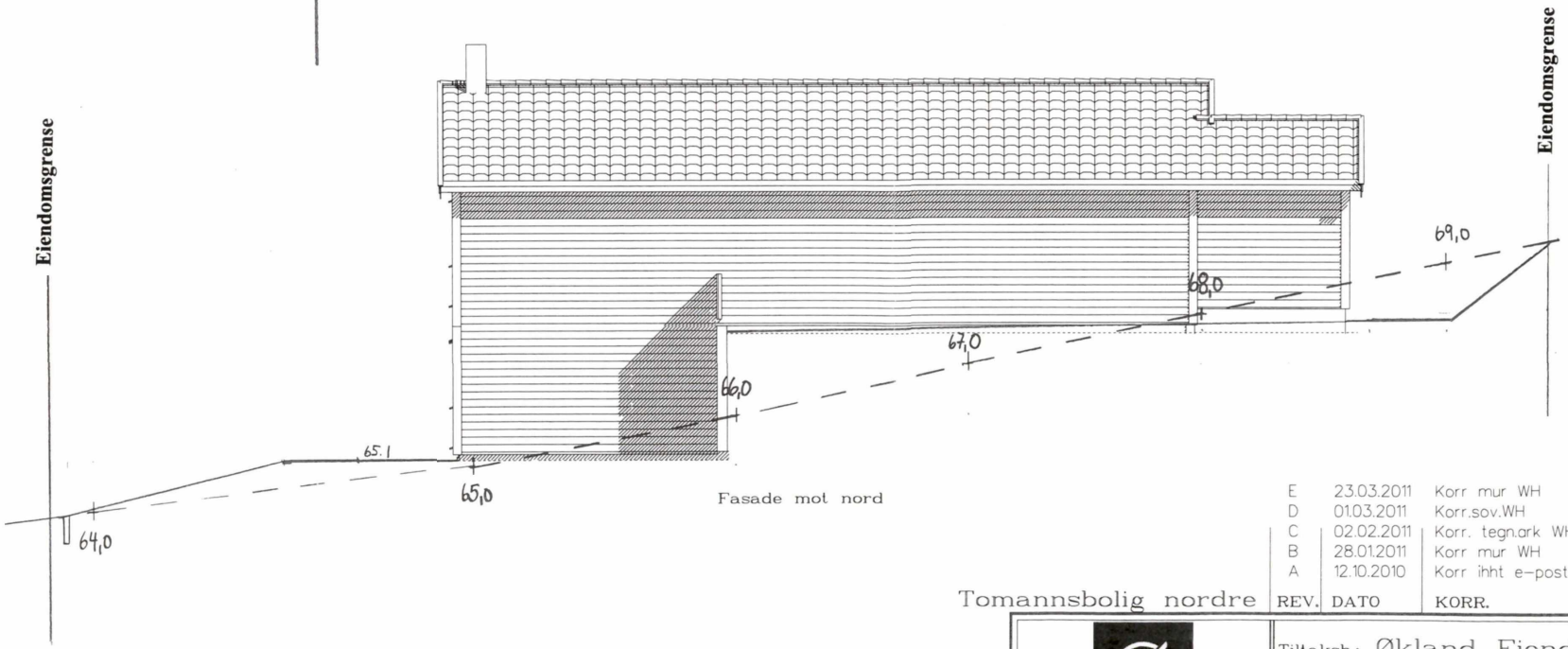
ØKLAND HUS

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22/28			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Planer_snitt	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 100	Saksnr.: 0239
Dato: 11.08.2010	Sign.: WH	Kontroll:	Sign.:

E2





Fasade mot nord

MOTTATT
28 APR. 2011

REV.	DATO	KORR.
E	23.03.2011	Korr mur WH
D	01.03.2011	Korr.sov.WH
C	02.02.2011	Korr. tegn.ark WH
B	28.01.2011	Korr mur WH
A	12.10.2010	Korr ihht e-post av 04.10.10 WH

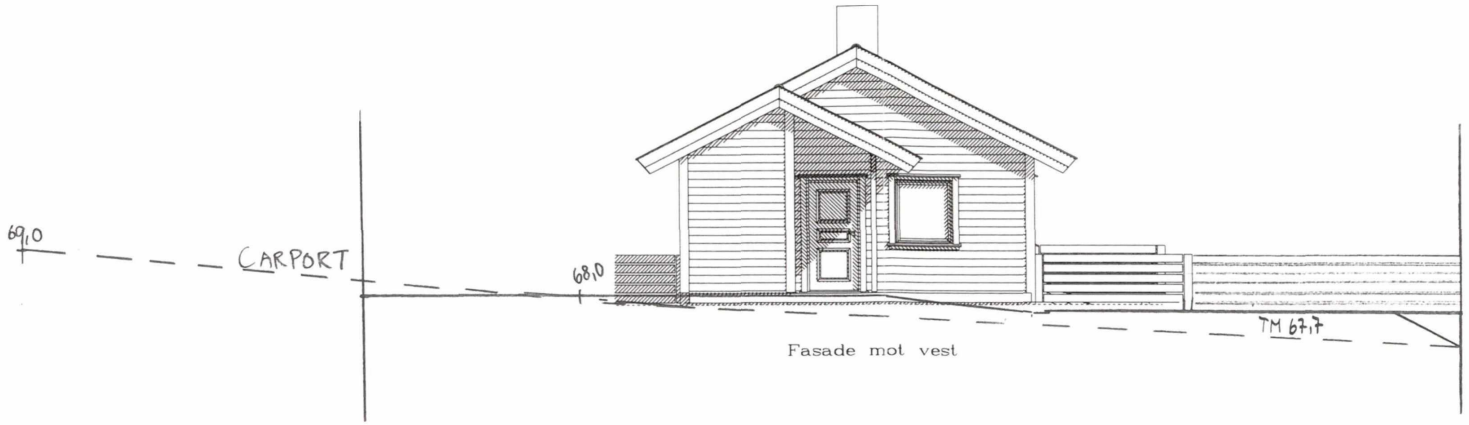
Tomannsbolig nordre

ØKLAND HUS

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

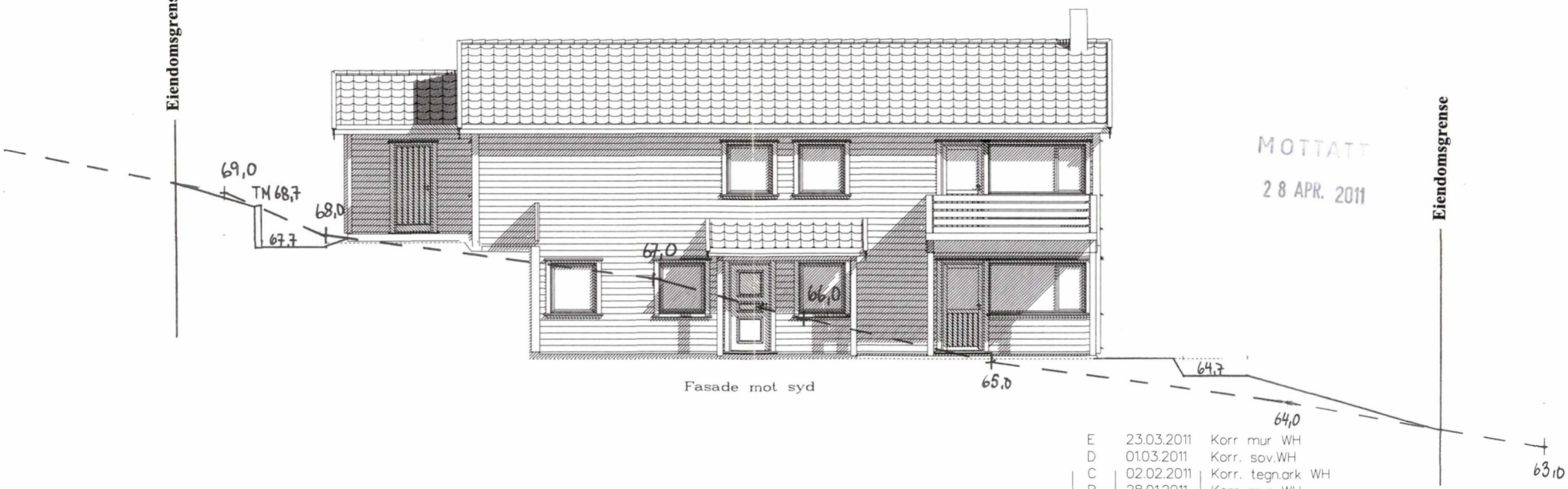
Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22/28			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Fasader	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 100	Saksnr.: 0239
Dato: 17.09.2009	Sign.: WH	Kontroll:	Sign.:

E3



Fasade mot vest

Hovedutvalg for miljø
SAK nr. 605/11
Godkjent med forbehold
28.06.11



Fasade mot syd

MOTTATT
28 APR. 2011

REV.	DATO	KORR.
E	23.03.2011	Korr mur WH
D	01.03.2011	Korr. sov.WH
C	02.02.2011	Korr. tegn.ark WH
B	28.01.2011	Korr mur WH
A	12.10.2010	Korr ihht e-post av 04.10.10 WH

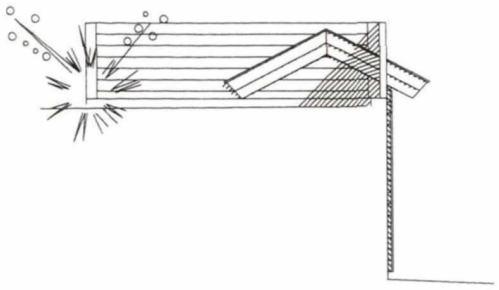
Tomannsbolig nordre

ØKLAND HUS

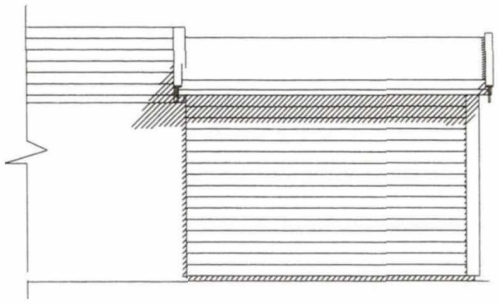
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22/28			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Fasader	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 100	Saksnr.: 0239
Dato: 17.09.2009	Sign.: WH	Kontroll:	Sign.:

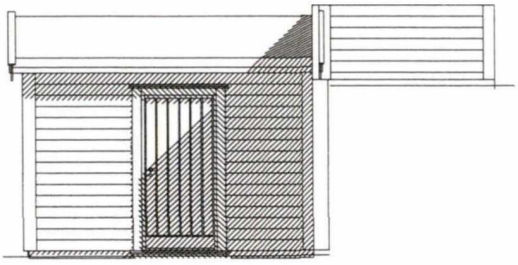
E4



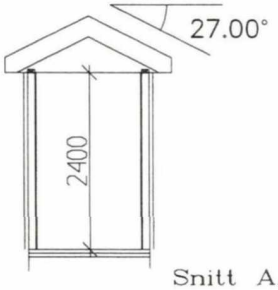
Fasade mot øst



Fasade mot syd

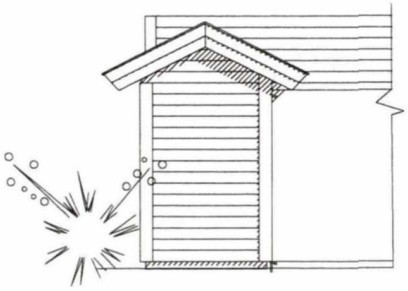


Fasade mot nord

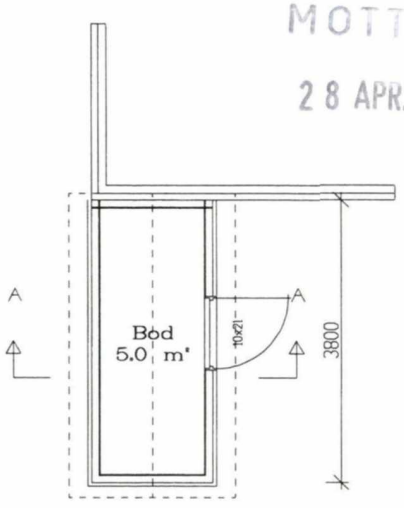


Snitt AA

MOTTATT
28 APR. 2011



Fasade mot vest



Plan

BYA= 6,1 m2

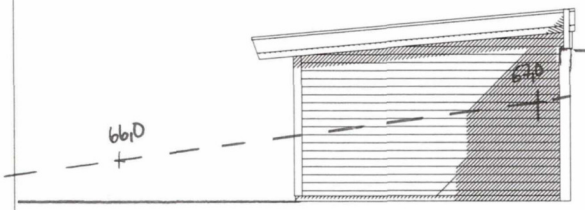
REV.	DATO	KORR.

ØKLAND HUS

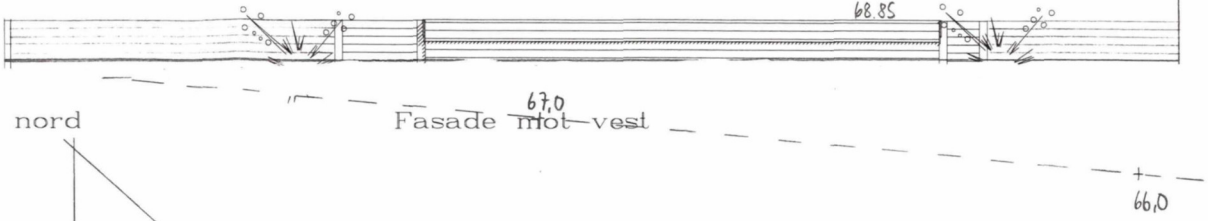
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Bod	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 100	Saksnr.: 0239
Dato: 31.01.2011	Sign.:	Kontroll:	Sign.:

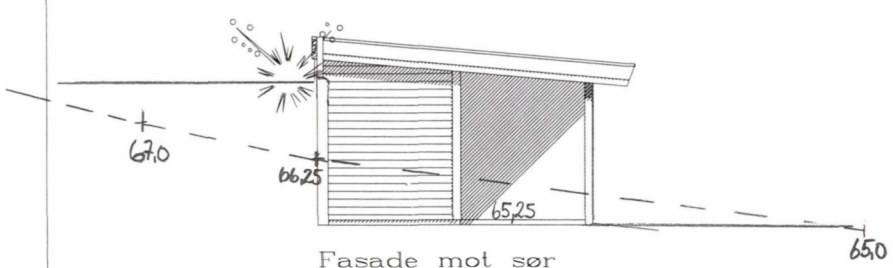
E5



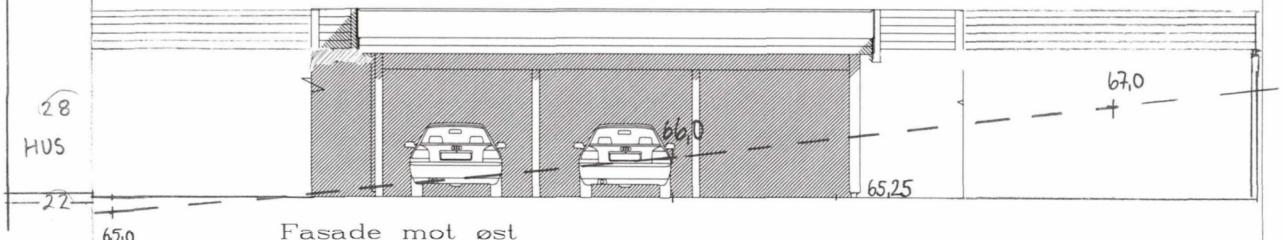
Fasade mot nord



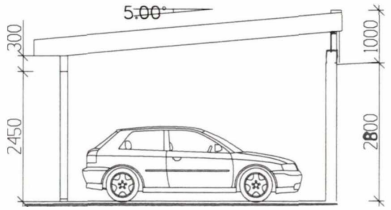
Fasade mot vest



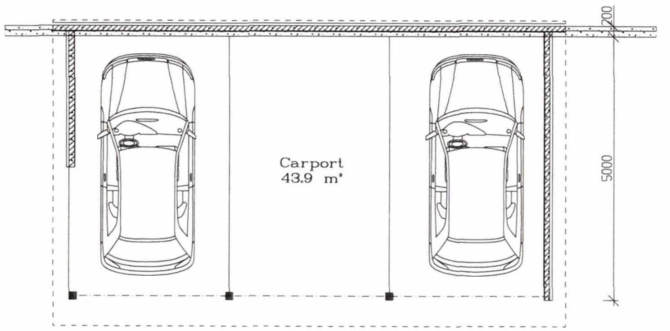
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Snitt



Plan

MOTTATT
28 APR. 2011

BYA 46,8 m2

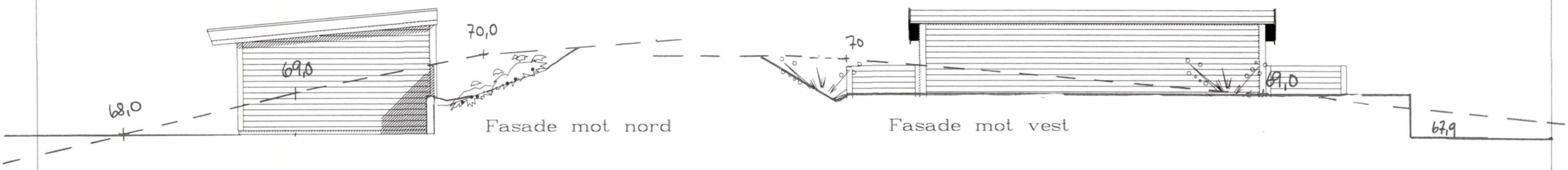
REV.	DATO	KORR.

ØKLAND HUS

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

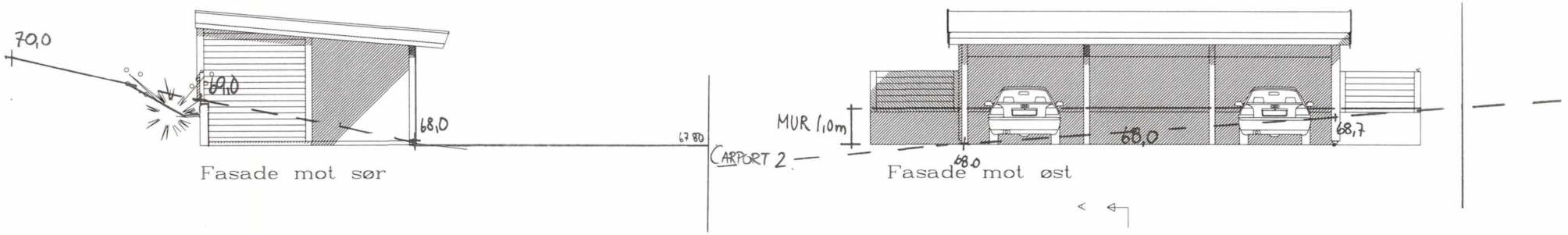
Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22/28			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Carport 2	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 1:100	Saksnr.: 0239
Dato: 31.01.2011	Sign.: WH	Kontroll:	Sign.:

E6



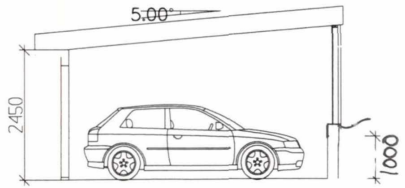
Fasade mot nord

Fasade mot vest

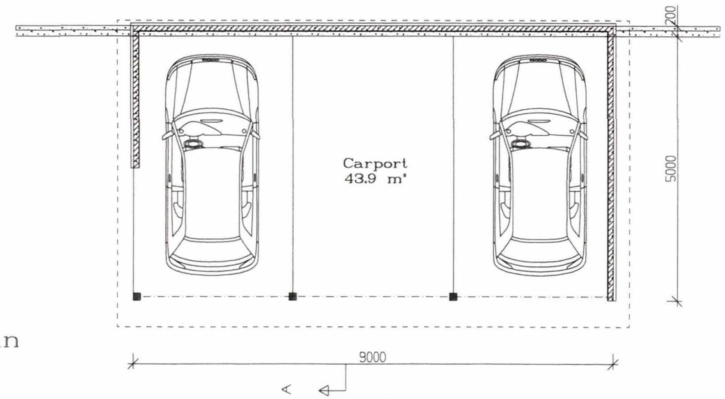


Fasade mot sør

Fasade mot øst



Snitt



Plan

MOTTATT
28 APR. 2011

BYA 46,8 m2

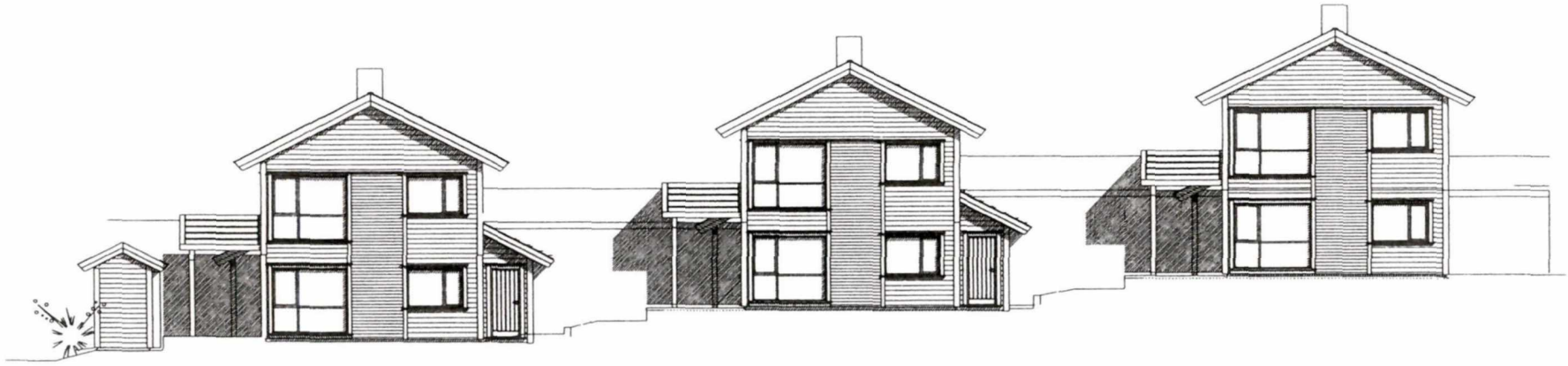
REV.	DATO	KORR.

ØKLAND HUS

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen 22/28			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Carport 1	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 1:100	Saksnr.: 0239
Dato: 31.01.2011	Sign.: WH	Kontroll:	Sign.:

E7.



Fasade mot øst

MOTTATT
28 APR. 2011

Tomannsbolig

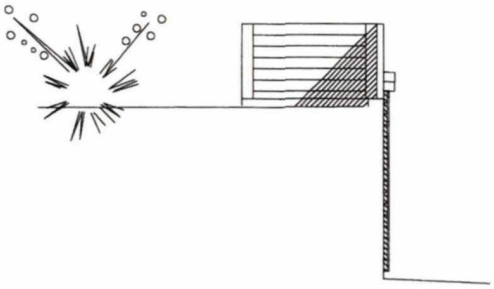
REV.	DATO	KORR.

ØKLAND HUS

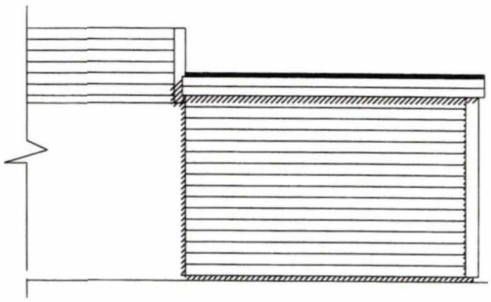
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Arhaugvegen			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Terrengsnitt	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 1:200	Saksnr.: 0239
Dato: 14.02.2011	Sign.:	Kontroll:	Sign.:

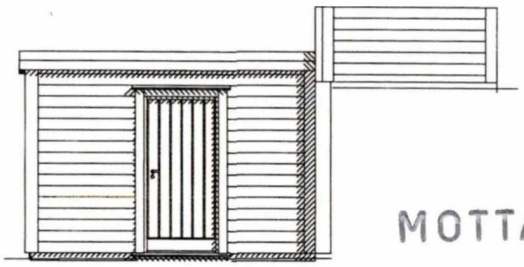
E1



Fasade mot øst

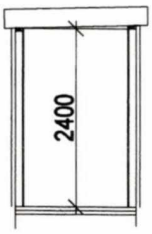


Fasade mot syd

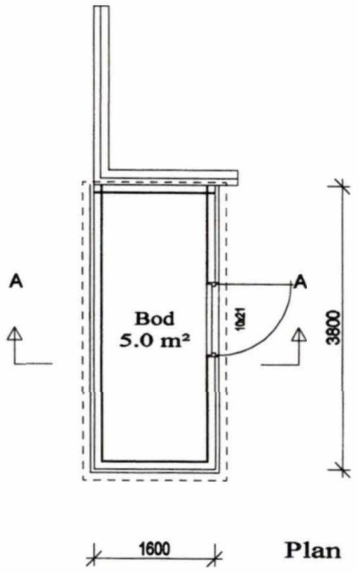


Fasade mot nord

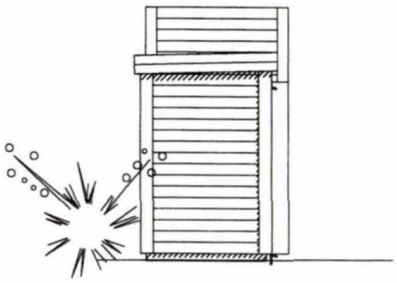
MOTTATT
03 MAI 2012



Snitt AA



Plan



Fasade mot vest

BYA= 6,1 m2

REV.	DATO	KORR.
A	15.12.2011	Flatt tak WH

ØKLAND HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Økland Eiendom AS			
Adresse: Århaugvegen 26			
Kommune: Karmøy		Tegn.: Bod	
Gnr: 115	Bnr: 51	Mål: 100	Saksnr.: 0239
Dato: 31.01.2011	Sign.:	Arkitekt	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 115, Bruksnr 51, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Århaugvegen 22, gatenr 1639	**Grunnkrets:**	1011	Eike
(fra bruksenhet)	5541 Kolnes	**Valgkrets:**	7	Norheim
Oppdatert:	01.07.2011	**Kirkesogn:**	6100201	Norheim
		Tettsted:	4698	Skre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.05.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	127,9 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	1 597,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	18.05.2012	Avgiver	1149/115/51	-488,1
	Matrikkelført:	18.05.2012	Berørt	1149/115/144	0,0
			Berørt	1149/115/290	0,0
			Mottaker	1149/115/51/0/1	127,9
			Mottaker	1149/115/51/0/2	129,1
			Mottaker	1149/115/51/0/3	83,2
			Mottaker	1149/115/51/0/4	55,1
			Mottaker	1149/115/51/0/5	55,6
			Mottaker	1149/115/51/0/6	37,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Århaugvegen 22	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	109,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	173,0	Igangset.till.:	28.06.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.05.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	173,0	Midl. brukstil.:	27.03.2012
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300229662			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,0		86,0				
H02	1		87,0		87,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

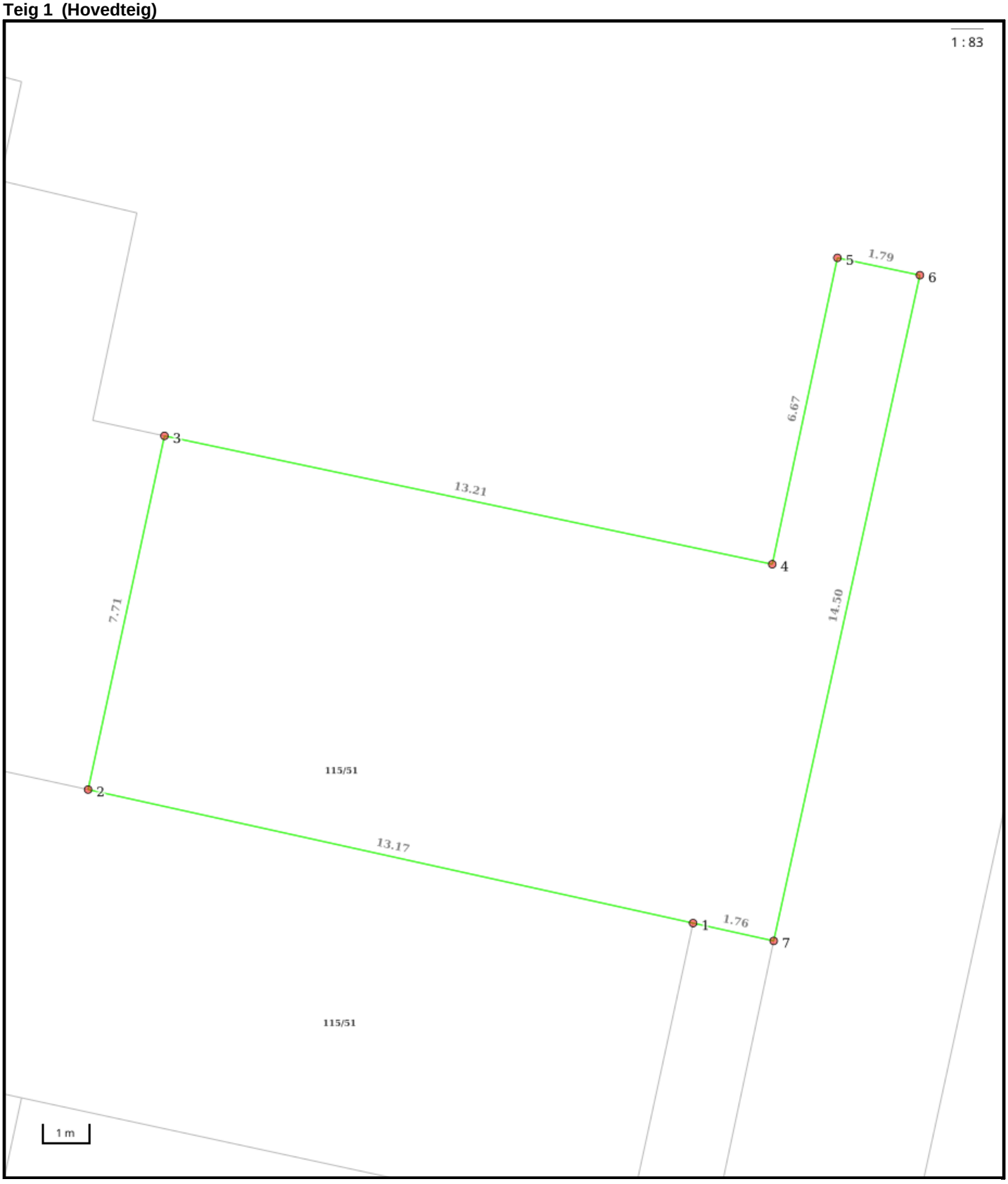
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

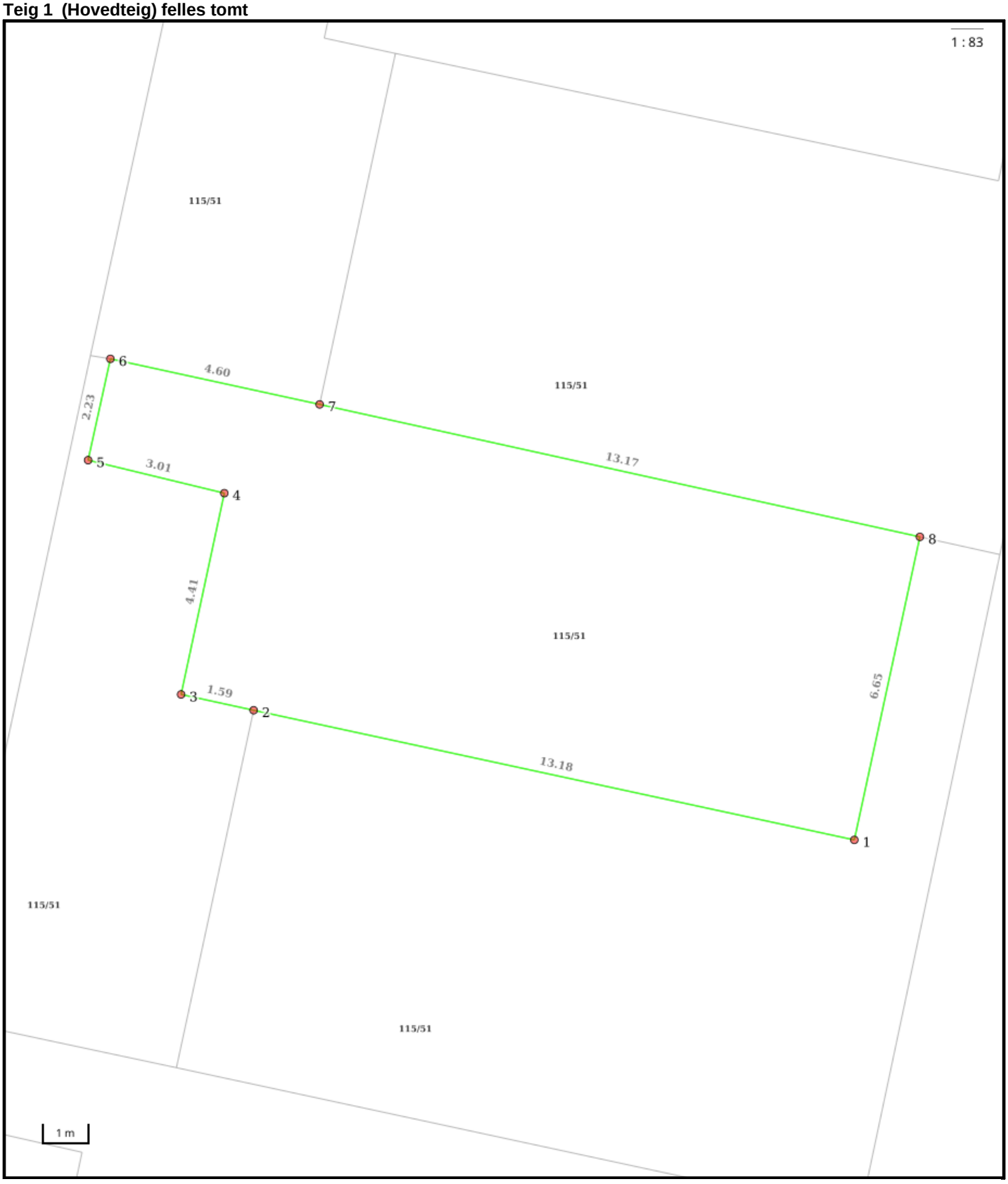
Areal: 127,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 224,45	293 770,39	13,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 589 226,11	293 757,32	7,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
3	6 589 233,76	293 758,26	13,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
4	6 589 232,20	293 771,38	6,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 589 238,82	293 772,17	1,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 589 238,61	293 773,95	14,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
7	6 589 224,22	293 772,13	1,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

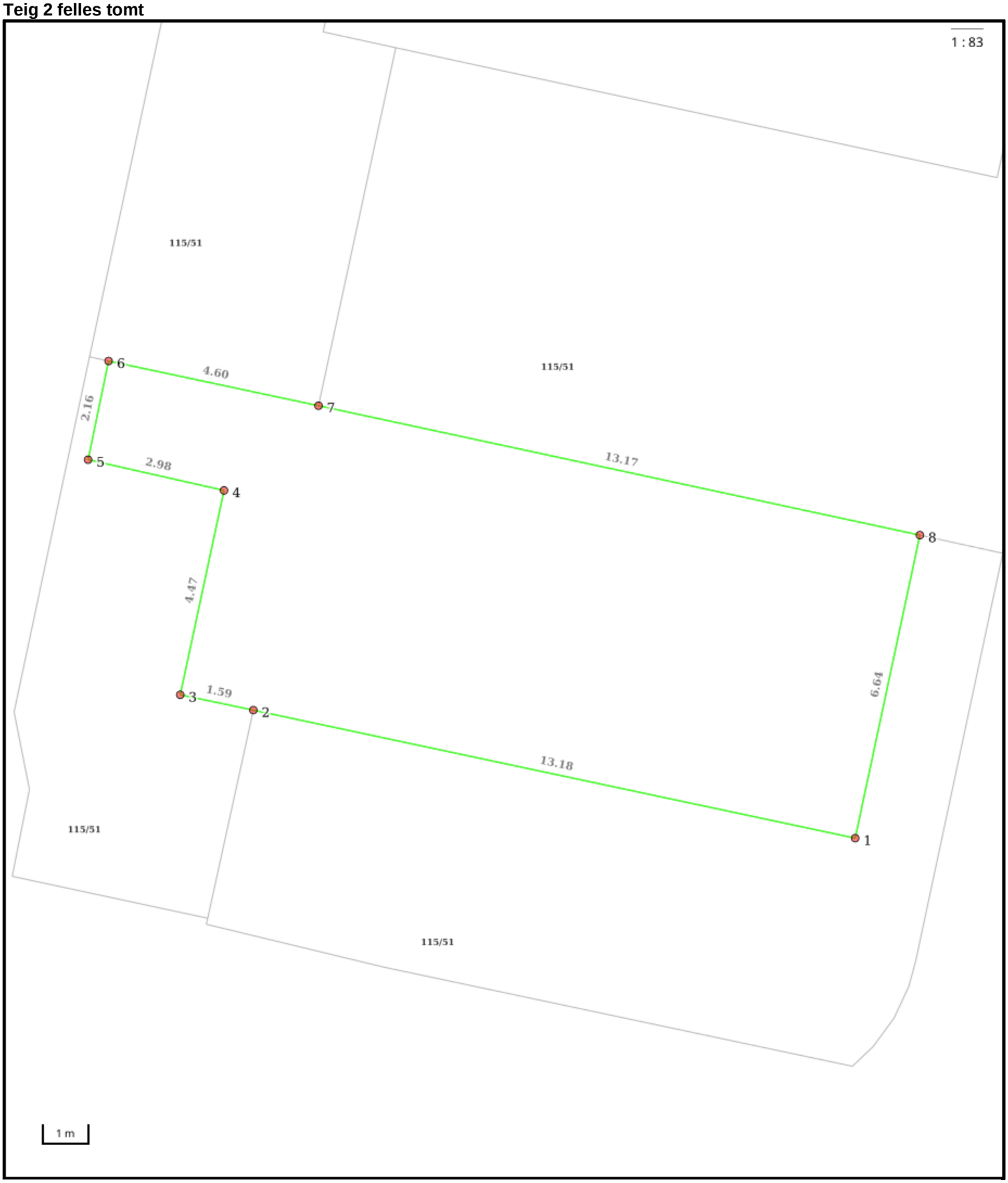
Areal: 105,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 217,85	293 769,58	13,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 589 219,45	293 756,50	1,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
3	6 589 219,65	293 754,92	4,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 589 224,03	293 755,46	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 589 224,47	293 752,48	2,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 589 226,68	293 752,76	4,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 589 226,11	293 757,32	13,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
8	6 589 224,45	293 770,39	6,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

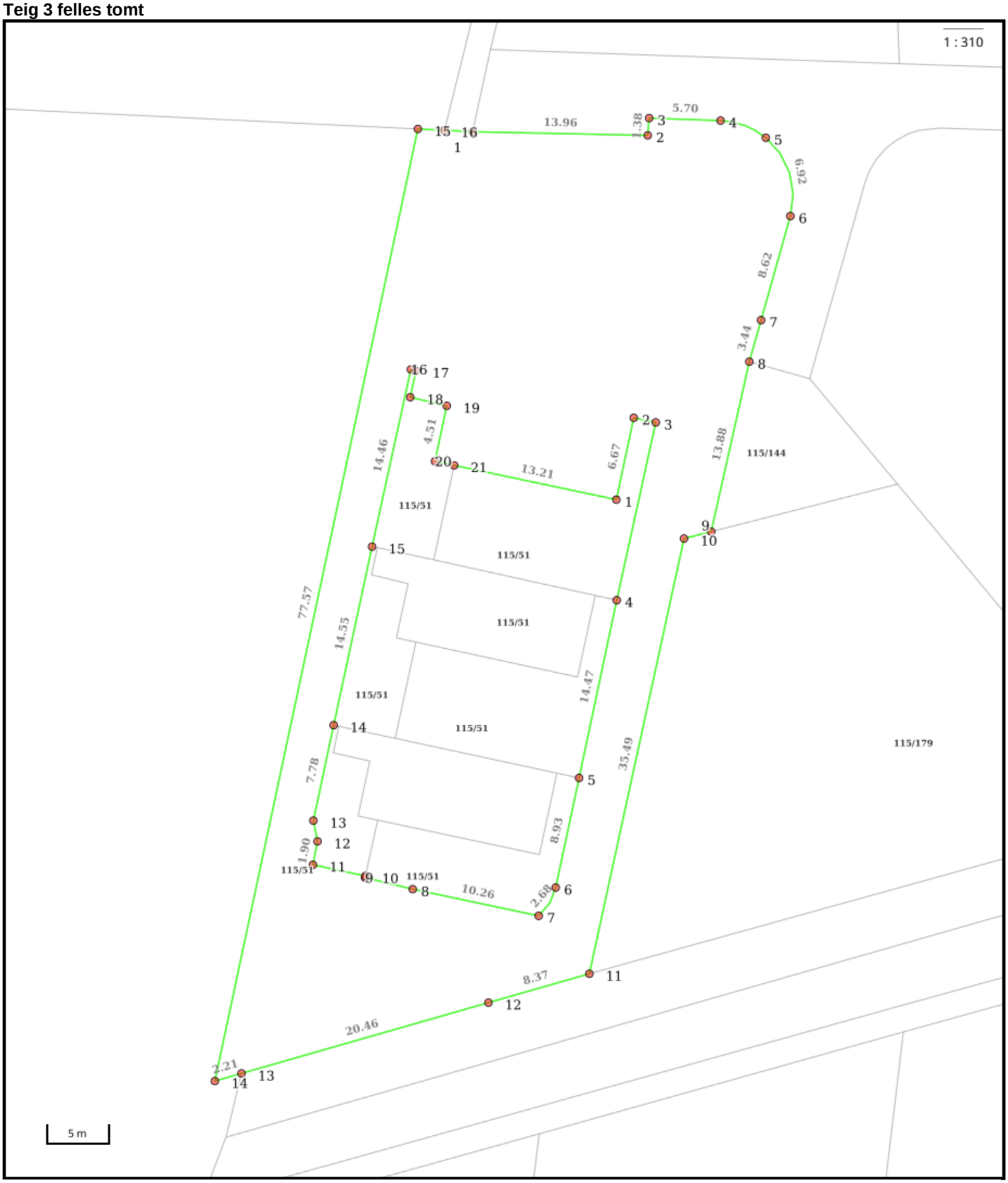
Areal: 104,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 203,48	293 767,83	13,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 589 205,05	293 754,74	1,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
3	6 589 205,24	293 753,16	4,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 589 209,68	293 753,69	2,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 589 210,07	293 750,74	2,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 589 212,22	293 750,98	4,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 589 211,67	293 755,55	13,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
8	6 589 210,07	293 768,62	6,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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

Teig 3 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 386,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 260,37	293 757,32	13,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 589 261,34	293 771,25	1,38m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 589 262,72	293 771,23	5,70m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 589 263,04	293 776,92	3,93m	Tatt fra plan	10	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 589 262,00	293 780,64	6,92m	Beregnet	10	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 589 255,96	293 783,15	8,62m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 589 247,49	293 781,57	3,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 589 244,11	293 780,94	13,88m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
9	6 589 230,35	293 779,14	2,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
10	6 589 229,60	293 777,03	35,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
11	6 589 194,38	293 772,65	8,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 589 191,36	293 764,84	20,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 589 183,97	293 745,76	2,21m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 589 183,17	293 743,70	77,57m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 589 260,19	293 752,96	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 589 260,28	293 755,08	2,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 232,20	293 771,38	6,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 589 238,82	293 772,17	1,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 589 238,61	293 773,95	14,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
4	6 589 224,22	293 772,13	14,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 589 209,85	293 770,42	8,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 589 200,98	293 769,36	2,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,01	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 589 198,61	293 768,21	10,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 589 199,82	293 758,02	3,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 589 200,39	293 754,16	0,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 589 200,52	293 754,17	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
11	6 589 201,04	293 749,92	1,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
12	6 589 202,93	293 750,12	1,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 589 204,55	293 749,64	7,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 589 212,27	293 750,57	14,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
15	6 589 226,71	293 752,33	14,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
16	6 589 241,06	293 754,13	0,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
17	6 589 240,99	293 754,55	2,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
18	6 589 238,85	293 754,28	2,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

19	6 589 238,43	293 757,24	4,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
20	6 589 233,95	293 756,71	1,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
21	6 589 233,76	293 758,26	13,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt

(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.

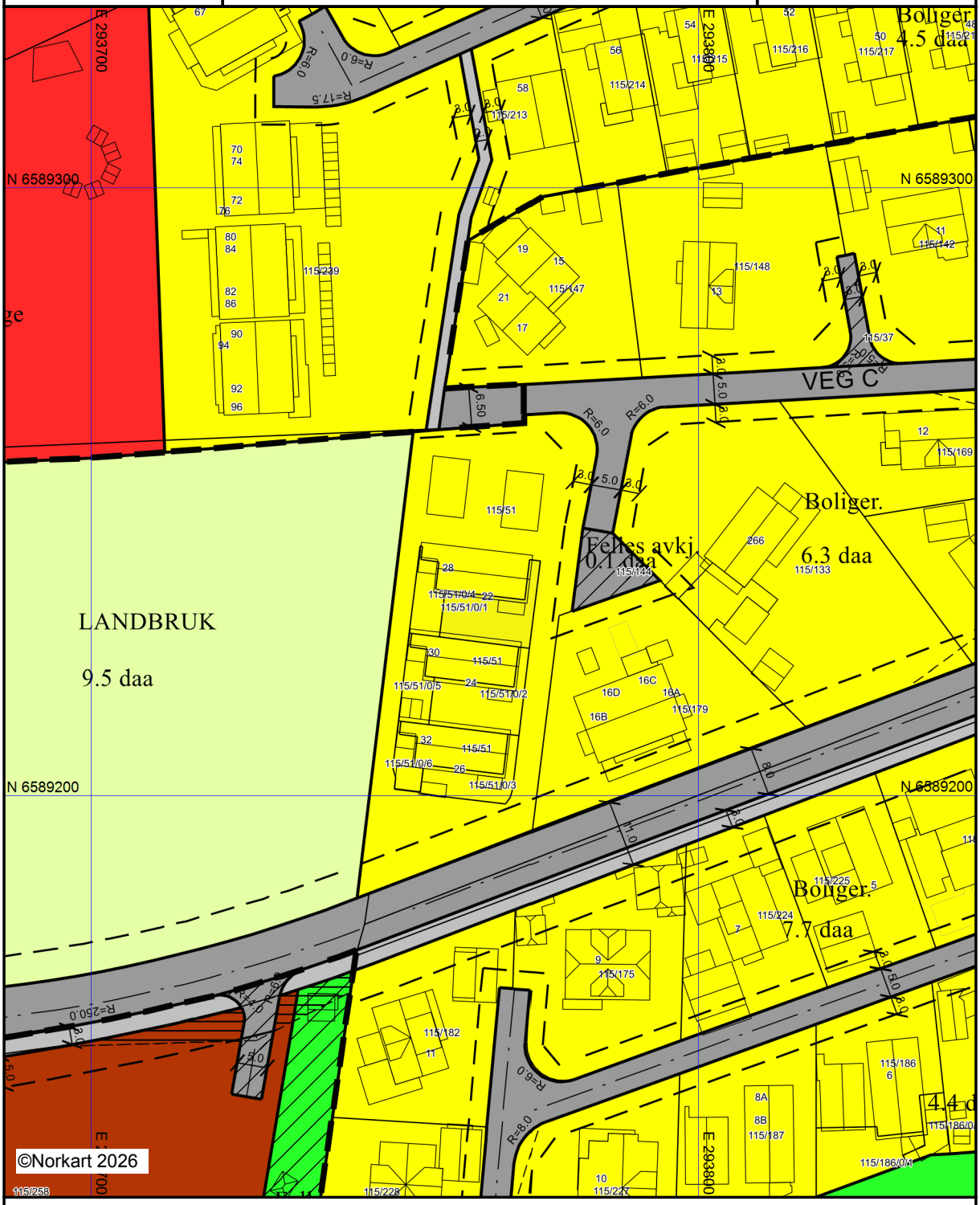
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/51/0/1
Adresse: Århaugvegen 22
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

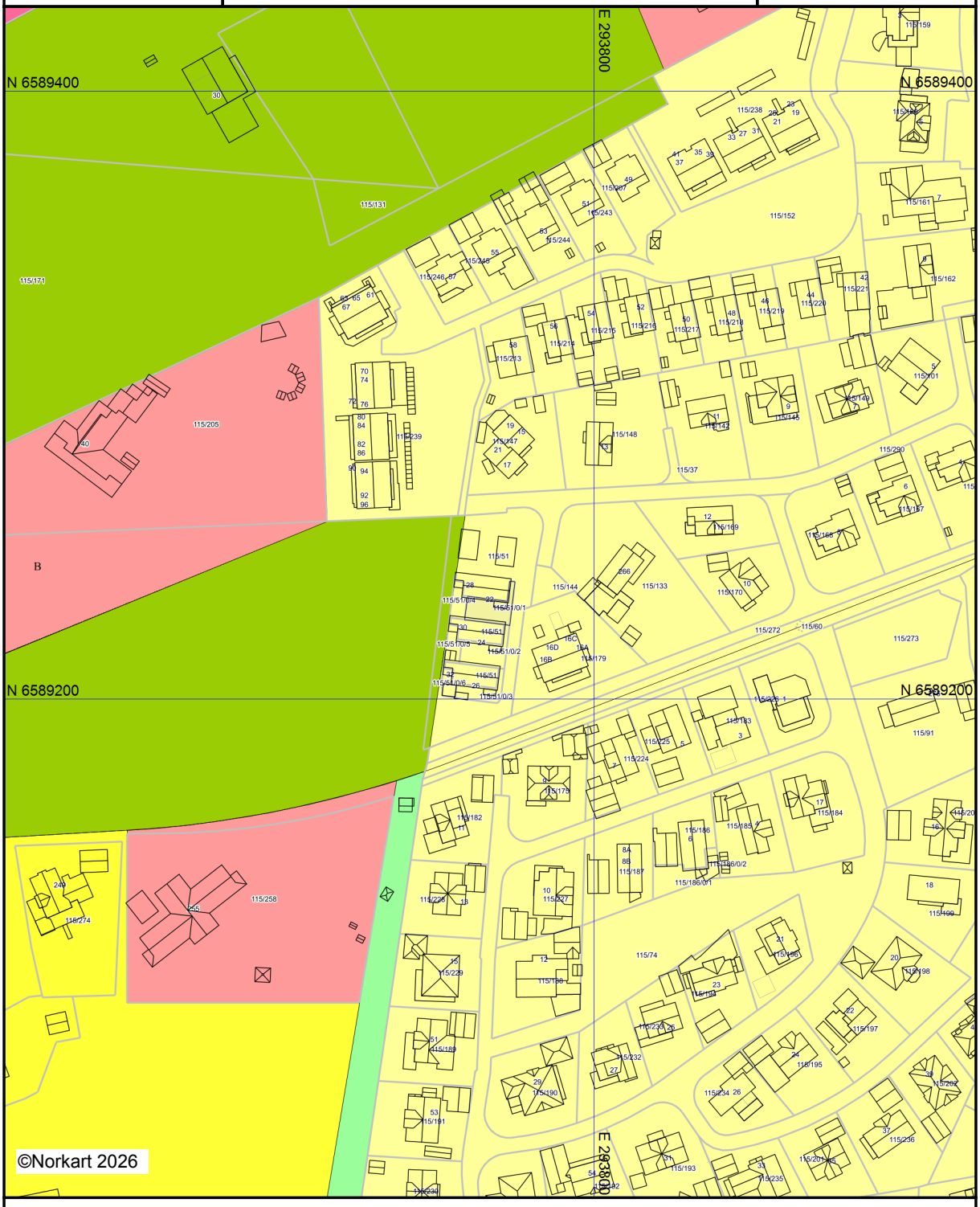
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 115/51/0/1
Adresse: Århaugvegen 22
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Århaugvegen 22, 5541 KOLNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 844 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 241 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,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	669
Navn	Kommunedelplan for Eike-Kolnes-Skre
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/967/669-planbestemmelser-ved.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 844 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 241 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	541
Navn	Eike Søndre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1058/R541-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 083 m^2 **Formål** Boliger

Id	551
Navn	Eikje sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1484/R551-bestemmelser.pdf

Karmøy kommune

Ledningskart

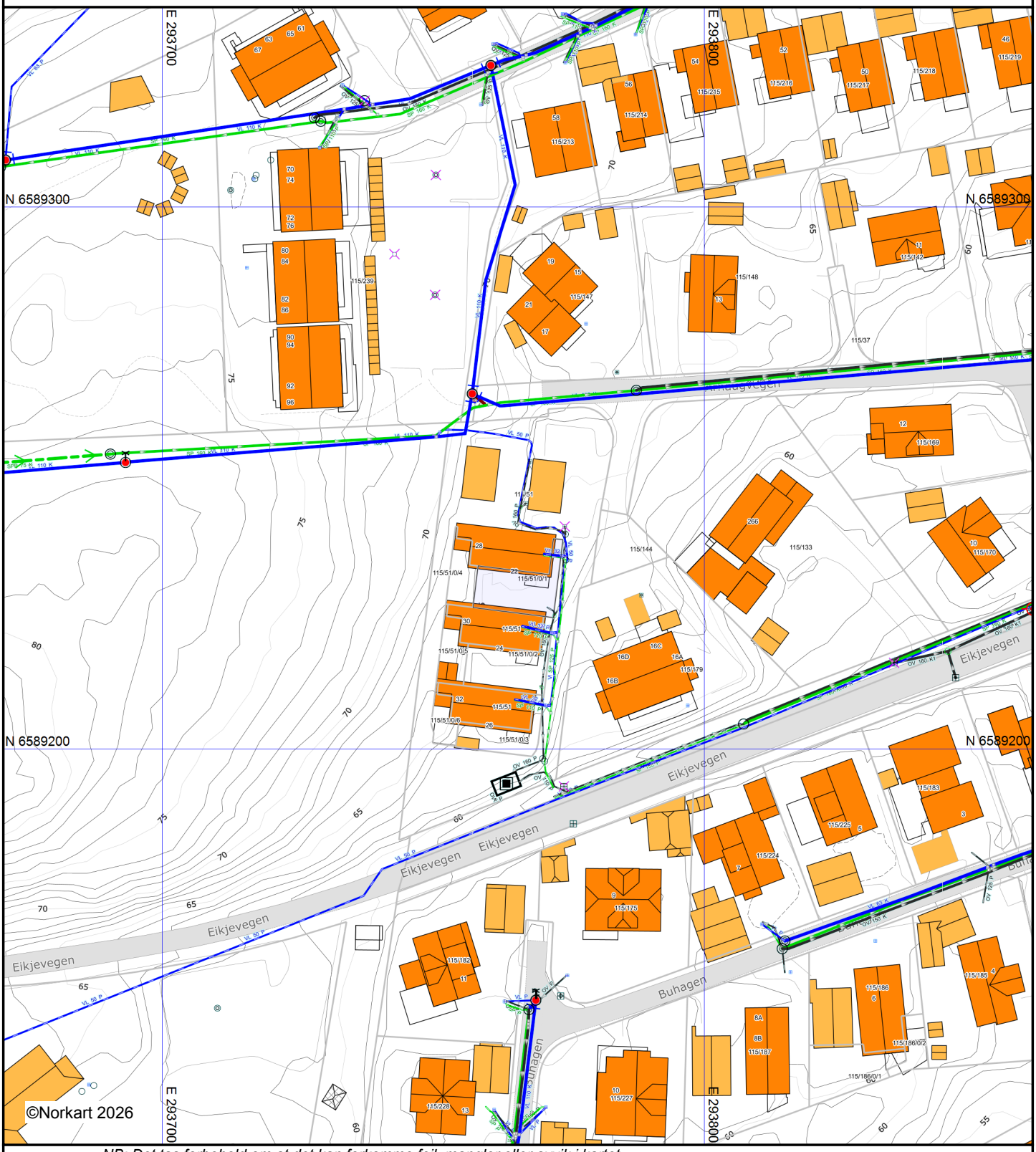
Eiendom: 115/51/0/1
Adresse: Århaugvegen 22
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 115/51/0/1
Adresse: Århaugvegen 22
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

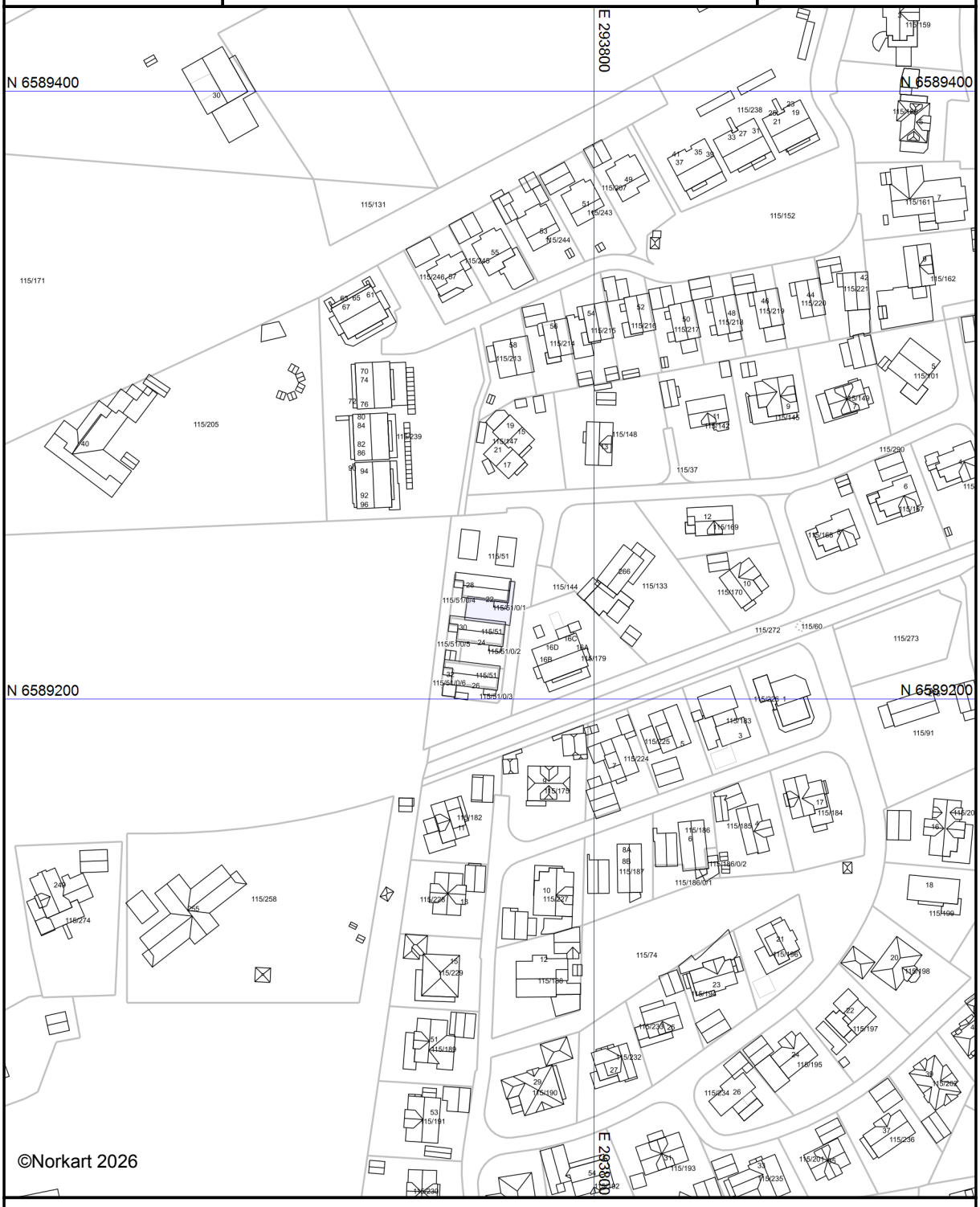
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 115/51/0/1
Adresse: Århaugvegen 22
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

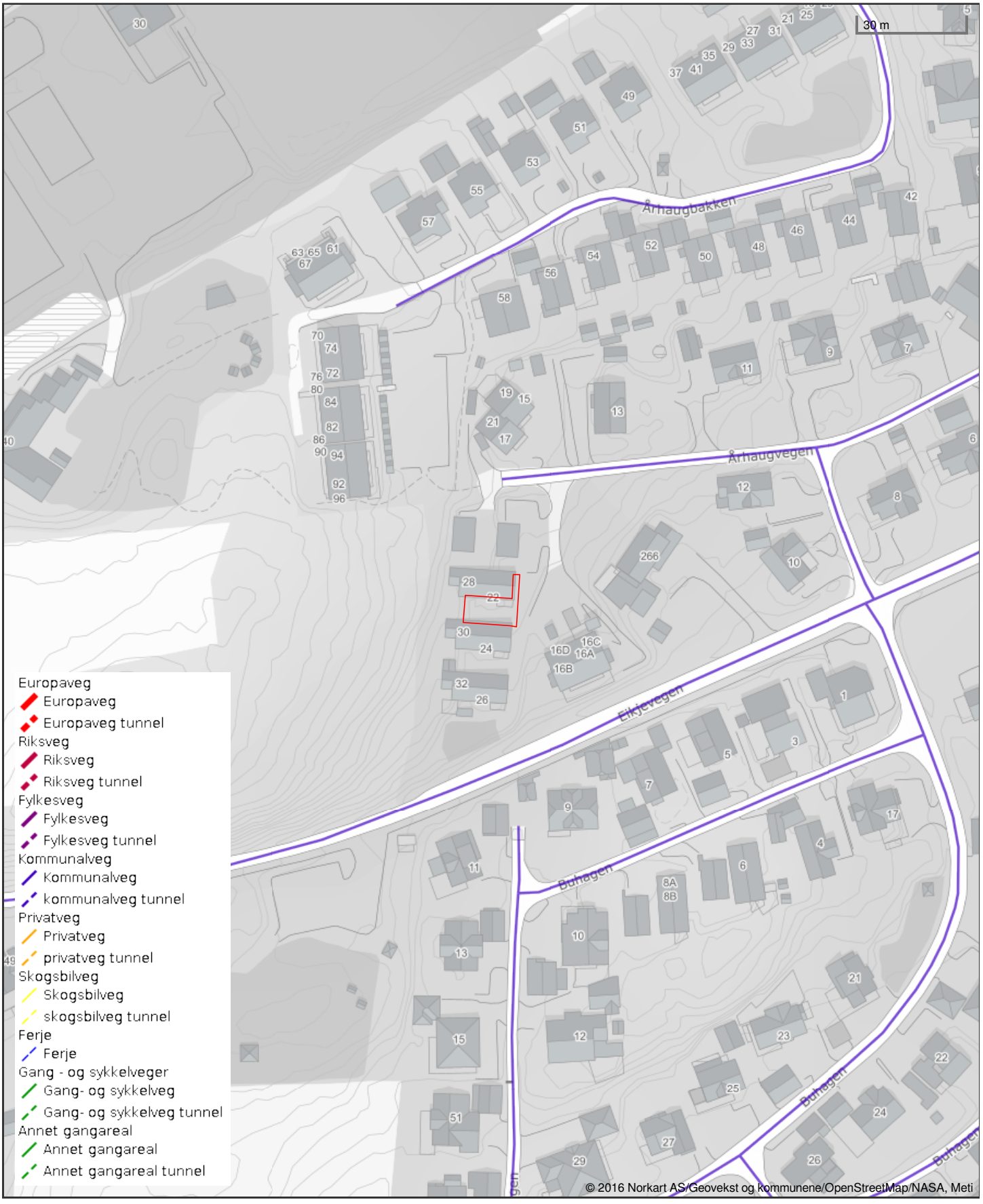


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 115/51//1



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

Århaugvegen 22 - Nabolaget Eike - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Eikjekrossen Linje 224, N284	3 min 0.3 km
Skre Totalt 11 ulike linjer	4 min 2.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	14 min 8 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	17 min 9.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	18 min 10.5 km

Skoler

Kolnes skole (1-7 kl.) 184 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 114 elever, 11 klasser	9 min 5.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	12 min 8.5 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	14 min 9.2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	13 min 7.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 7.6 km

«Nært til Raglamyr, stille område, god utsikt uten Karmsund-tåka og kort vei ut i naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

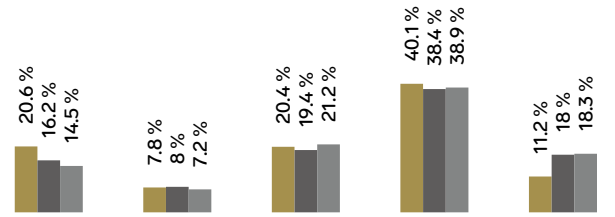
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eike	1 775	695
Karmøy kommune	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Århaug barnehage (0-5 år) 45 barn	4 min 0.4 km
Steinhaugane Fus barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Kolnes barnehage (1-6 år) 27 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Raglamyr	7 min
Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	7 min 4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

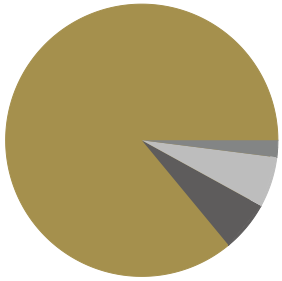
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Kolnes skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Kolnes skole ballbinge Ballspill	7 min 0.7 km
Yes Treningssenter	8 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	10 min

Boligmasse

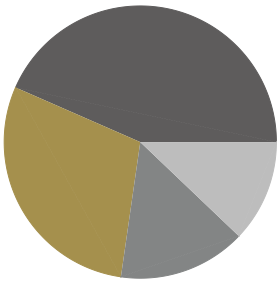


- 86% enebolig
- 6% rekkehus
- 2% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

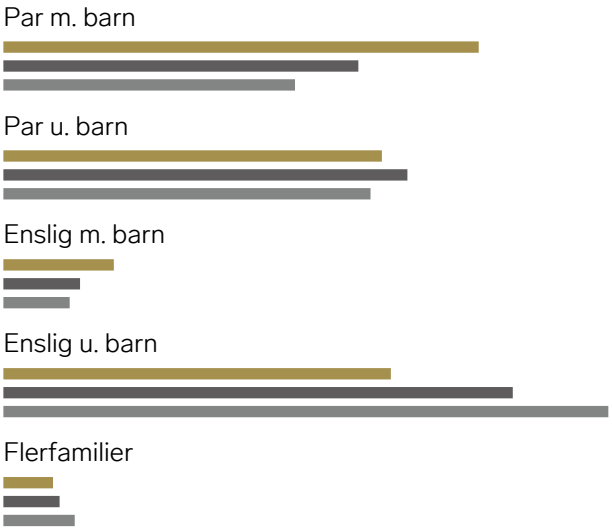
Combisenteret	8 min
Vitusapotek Amanda	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

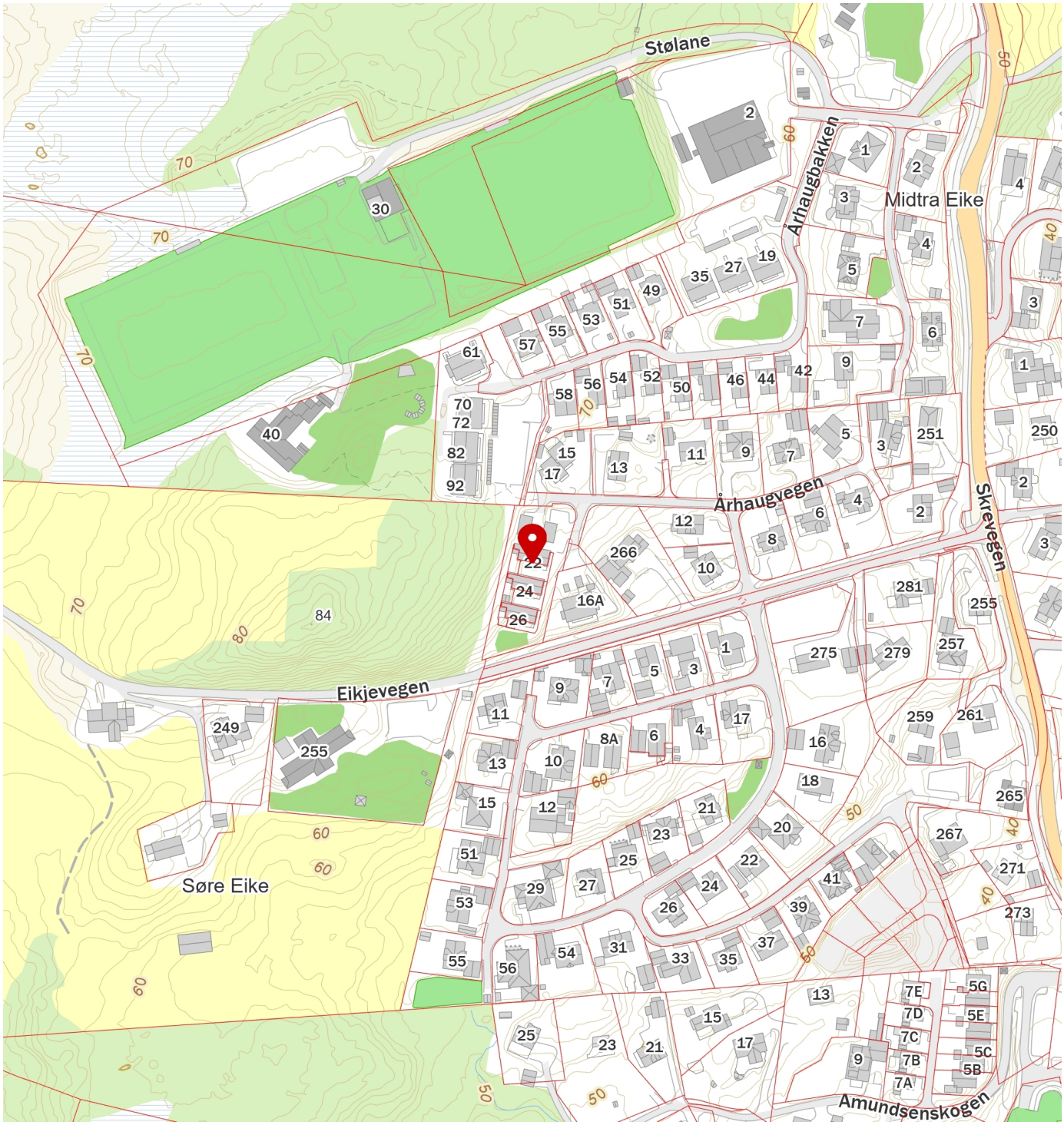


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Århaugvegen 22, 5541 KOLNES

KARMØY kommune

gnr. 115, bnr. 51, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2334 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XI5828

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje i horisontaldelt tomannsbolig. Inngang direkte fra bakkeplan.

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør av tre.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass.
Terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Gulv er på støpt plate.
Det er montert peisovn i stue. Elementpipe.
Rom i bakkant av leiligheten har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjnisje, seksjon med heldekkende vask og vegghengt toalett.

Vaskerom
Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

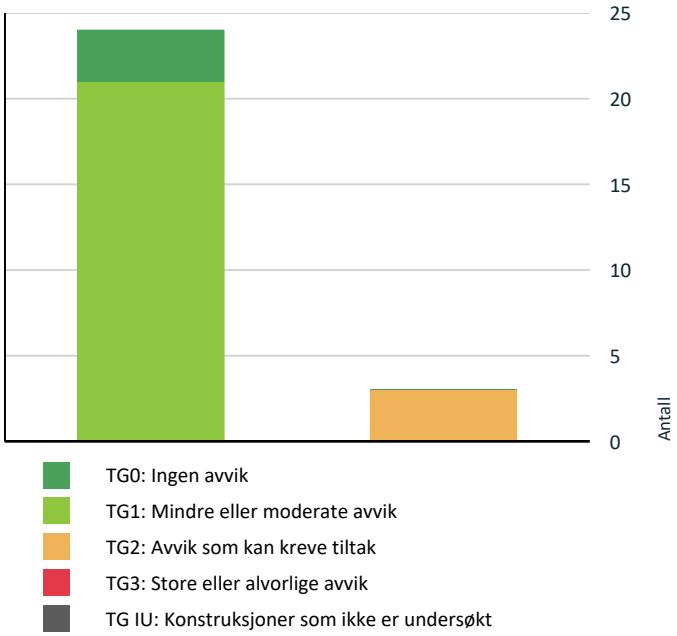
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør av tre.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedytterdør har malingflass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hovedytterdør bør vedlikeholdes og males på nytt for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid.



Hovedytterdør har malingflass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på terreng av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv er på støpt plate.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er montert peisovn i stue. Elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Ildsted med sprekk må skiftes.

Tilstandsrapport



Ildfaste steiner i ovn har sprekker.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i bakkant av leiligheten har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng i vaskerom, med fuktverdi på 9,7 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjnisje, seksjon med heldekkende vask og vegghengt toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 15 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist ved seksjon og gulv ved dør.
Det er ca 20 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk ved seksjon.



Sluk i dusj

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjnisje, seksjon med heldekkende vask og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra kjøkken, med fuktverdi på 7,9 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Det er ca 10 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

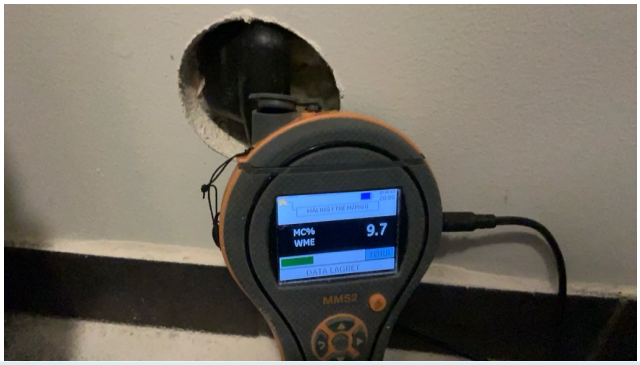
Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng i vaskerom, med fuktverdi på 9,7 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en utvendig bod mot fasaden til nabobygningen. Boden er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er pulttakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.
Boden er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

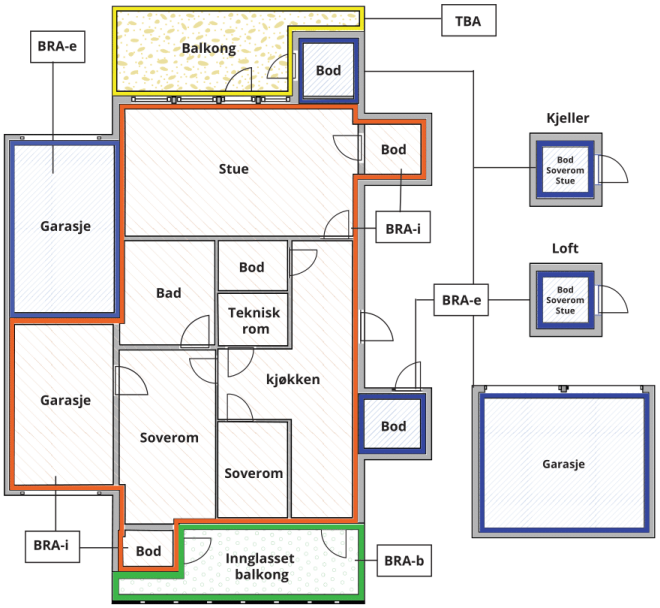
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	85			85	16
SUM	**85**				**16**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Det er kun terrasse på terreng med terrassebord som er medregnet som terrasse. Uteplassen med betongheller er betydelig større.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Benjamin Bjørgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	115	51		1	127.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Århaugvegen 22

Hjemmelshaver
Bjørgen Benjamin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten omfatter kun leiligheten. Fellesdeler/utvendige deler, boder og andre arealer som ligger utenfor leiligheten, samt konstruksjoner som grunnmur, yttervegg, yttertak og skiller mot naboleilighet er ikke kontrollert eller utfyllende kommentert.