Nabolagsprofil

Uvikstrand 9 - Nabolaget Avaldsnes - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Avaldsnes Totalt 7 ulike linjer	7 min 0.6 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	7 min 4.2 km
Haugesund Karmøy	7 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	8 min 5.5 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	13 min 8.1 km

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Hauge videregående skole	7 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Avaldsnes	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

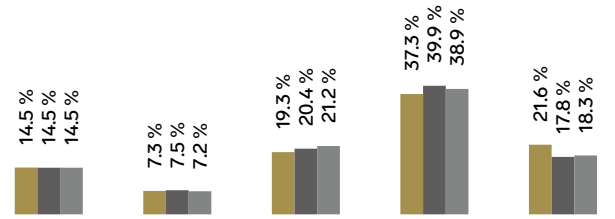
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Avaldsnes	1 088	520
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 81 barn	19 min 1.7 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5... 13 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Avaldsnes Post i butikk	6 min 0.5 km
Kiwi Avaldsnes PostNord	7 min 0.6 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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

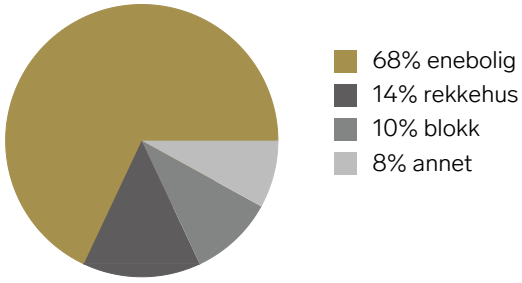
Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Avaldsnes skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Bø idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 1.1 km
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	8 min
Liv & Lyst treningssenter	10 min

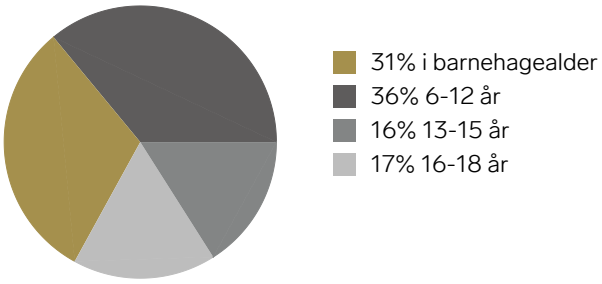
Boligmasse



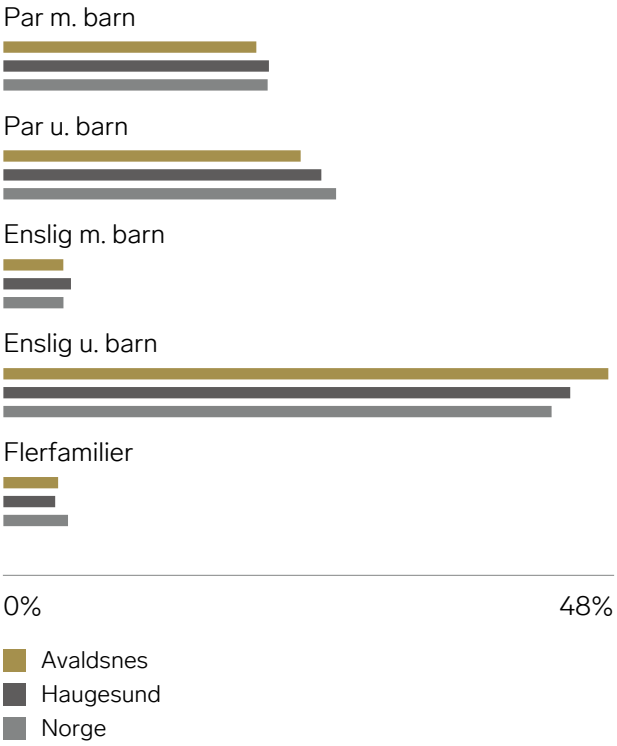
Varer/Tjenester

Oasen Storsenter	8 min
Ditt Apotek Avaldsnes	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



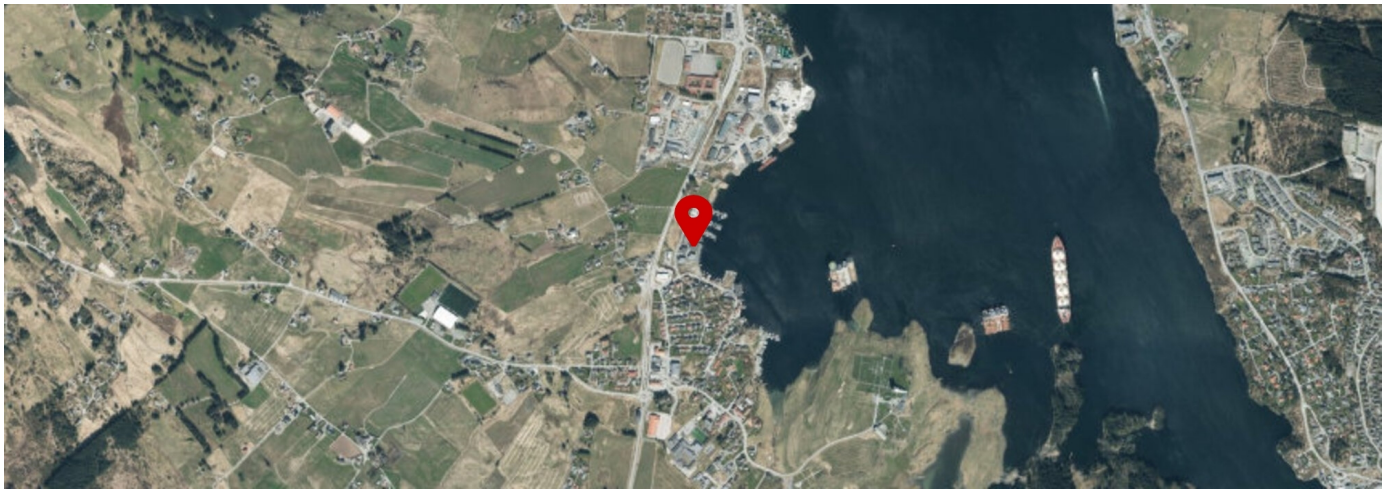
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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

Kvala Takst

Leilighet

Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES

KARMØY kommune

gnr. 85, bnr. 309, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1153 **Referansenummer:** YE2772

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260056

Kvala Takst

NITO

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av leilighet.
Den er oppført på 3. etasje i en horisontal,- og vertikaldelt bygning med totalt 5 leiligheter.

Gulv av betong.
Parkett på gulvoverflaten. Kubbegulv/endevedsparkett i TV-stue.
Vegger og himling i malt utførelse.
Veggoverflatene og himlingene ble puset opp i 2021, og fremstår godt vedlikeholdt.

Dører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.
Vinduer med karmer av tre. Beslått med beslag av metall på utsiden.
Isolerglass.

Balkong i tilknytning til stue/kjøkken.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med fronter i malt, profilert utførelse.
Benkeplate i laminat.
Delintegrert oppvaskmaskin.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Oppvarming av elektrisitet og gass.
Gasspeis i stue/kjøkken.

Helfliset bad og bad/vaskerom.

Utvendig bod i tilknytning til carport.
El-billader.
Leiligheten disponerer båtplass like ved bygningen.

Det er i hovedsak innvendige bygningsdeler og overflater som blir kontrollert i leiligheter.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

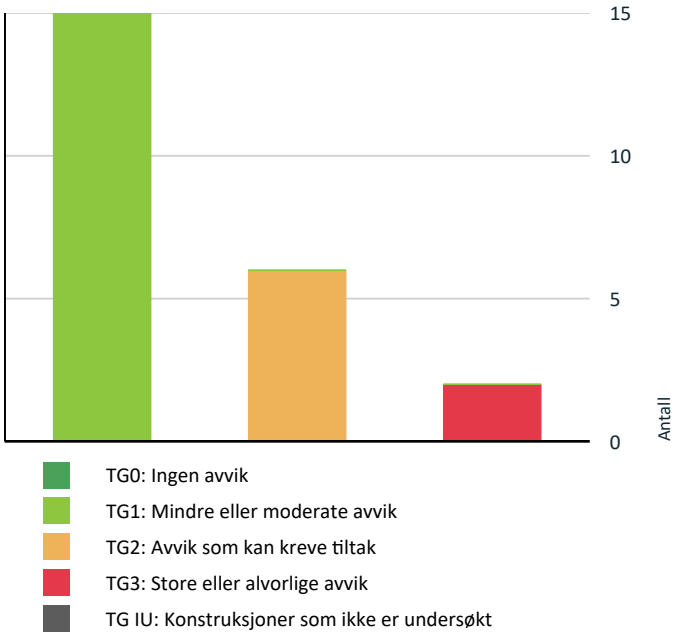
Leilighet

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

Det er inntegnet terrasse mot nordvest på byggemeldte tegninger fra 2006. Arealet er i dag innbygget som vinterhage, isolert og benyttes som TV-stue. Eier opplyser at rommet var etablert da leiligheten ble kjøpt i 2012.

Sammendrag av boligens tilstand

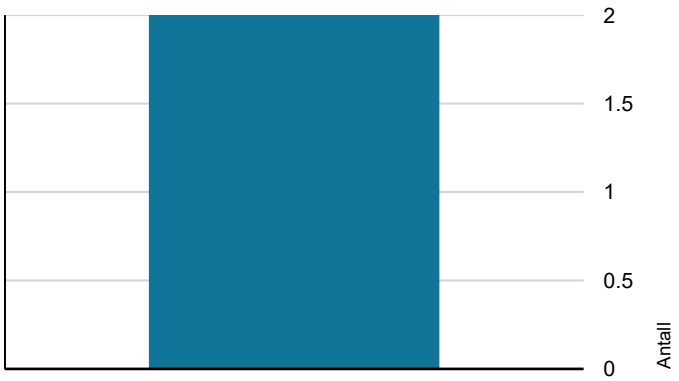
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av merket NorDan med karmer av tre.
Utvendig beslått med beslag av metall.
Isolerglass.
Alle vinduene vurderes å være fra byggeår.

Det ble registrert noen vinduer som var litt tunge å åpne/lukke.
Kjøper kan forvente generelt vedlikehold i form av smøring.
Vinduene generelt vurderes å være i bra stand.

TG 1 Dører

Inngangsdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

Skyvedør med karm av tre. Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tilknytning til stue/kjøkken.

Dekke av betong.
Belagt med fliser.
Rekkverk i trekonstruksjon, med innfelte glassfelt.
Rekkverk ble målt til 100cm.
Avrenning uten renne.

Det ble registrert noe malingsslitasje på håndrekke til rekkverk.
Kjøper kan forvente noe vedlikehold og overflatebehandling.



Noe malingsslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulvoverflatene. Kubbegulv/endevedsparkett i TV-stue.
Malte, slette overflater på veggoverflatene og i himlinger.

Det ble opplyst at veggoverflatene og himlinger ble fornyet i 2021.

Boligen var møblert på befaring.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong.

Alle rom ble kontrollert for høydeforskjell.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 36mm høydeforskjell i stue/kjøkken.
- 48mm høydeforskjell i TV-stue.
- 31mm høydeforskjell i soverom mot vest.

Leiligheten vurderes å ha en svank på midten i retning øst mot vest.
Ukjent årsak.

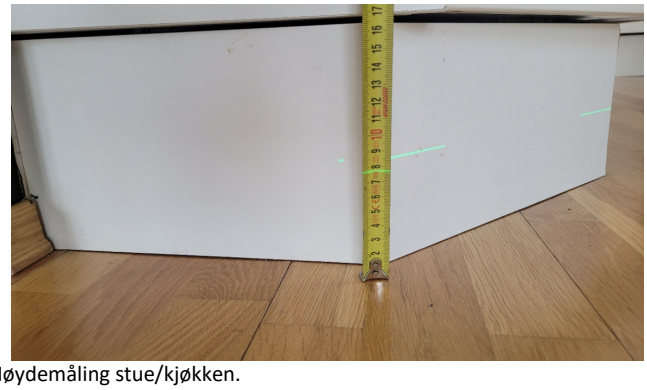
Tilstandsrapport

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

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av eksisterende gulvoverflate og avretting av de omtalte rom.
Omfatter ikke ferdig overflate og eventuelle tilleggsarbeider som skulle oppstå i forbindelse med avrettingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Høydemåling stue/kjøkken.


Høydemåling TV-stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Det ble registrert noe skjevheter på enkelte dører.
Kjøper kan forvente noe justering.

Dørene fremstår for ellers godt vedlikeholdt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.

Fall ble målt til 10mm. Fall ble målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppbrett ved dørterskelen.
Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende lekkasjesikring, men det er fall til sluk.
Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje eller gjentakende vannsøl vil vann kunne finne veien ut av våtrommet istedenfor til sluken.

Tilstandsrapport



Ingen oppbrett av tettesjikt bak terskellist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 blir gitt på smøremembran som er over 15 år.
Det ble også en mulig rift i slukmansjetten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å få utført nærmere undersøkelser omkring riften.
Det vurderes at den har vært tilstede siden byggeår.

Konsekvens:
Dersom dette er en rift/skade kan vann potensielt lekke inn under tettesjiktet og lede vann mot tilliggende konstruksjoner.



Sluk.



Mulig skade i slukmansjett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.



Manglende drenering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall ble målt fra gulv ved dør ut til gang og til topp sluk under dusjkabinett. Sluket ved vaskemaskin ligger 12mm høyere enn sluket under dusjkabinett.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at det er ingen høydeforskjell mellom toppen av sluket og toppen av tettesjiktet ved dør, samt ingen fall til sluk.
Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at bruksvann blir direkte ledet til sluk. Kjøper oppfordres til å jevnlig rengjøre sluket slik at det ikke går tett.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet istedenfor til sluken.

Kostnadsestimatet er basert på delvis renovering av gulvkonstruksjonen, hvor det legges til grunn riving av gulvfliser og eksisterende membran, ny oppbygning med etablering av fall, samt ny membran på gulv.
Det forutsettes at eksisterende veggmembran kan beholdes og tilkobles uten skade.
Løsningen forutsetter at dette lar seg gjennomføre uten behov for full rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen oppbrett av tettesjikt.



Ingen høydeforskjell/fall mellom gulv ved dørterskel og topp sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom smøremembran er over 15 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk ved vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, samt opplegg for utslagsvask/badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Det ble også registrert noe rissdannelser i nedfelt servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.
Rissdannelser/krakkeleringer i servant er i utgangspunktet et estetisk avvik, men over tid kan dette utvikle seg til gjennomgående sprekker.



Manglende drenering.



Noe krakkelering.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

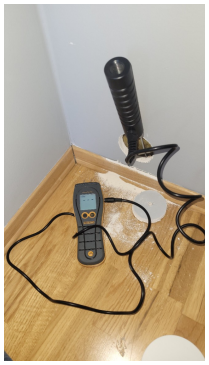
TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med fronter i malt, profilert utførelse.
Benkeplate i laminat.
Delintegrert oppvaskmaskin. For ellers frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap montert på Bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Jevnlig utført filterbytte.

TG 1 Varmesentral

Gasspeis i stue/kjøkken.

Årlig kontroll i regi av sameiet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Datert 2007.

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

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

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert 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.

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Nyoppføring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nyoppføring av anlegget i 2007.
   Det er også etablert el-billader.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

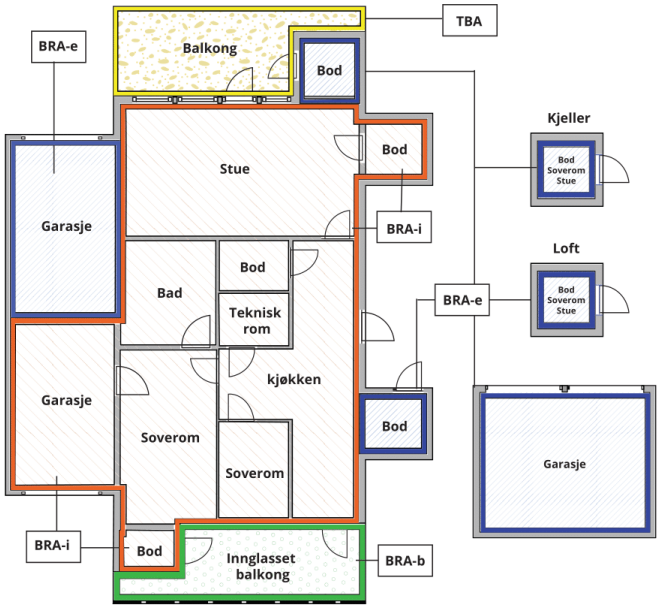
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	122	5		127	7
SUM	**122**	**5**			**7**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, tv-stue, soverom 3, bad/vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er inntegnet terrasse mot nordvest på byggemeldte tegninger fra 2006. Arealet er i dag innbygget som vinterhage, isolert og benyttes som TV-stue. Eier opplyser at rommet var etablert da leiligheten ble kjøpt i 2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Geir Henning Langaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	85	309		1	490 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Uvikstrand 9

Hjemmelshaver
Langaker Geir Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til langs sjøen på Uvikstrand, nord på Avaldsnes.
Et område med noe konsentrert bebyggelse.
Sentral plassering i forhold til skoler, barnehager og Avaldsnes sentrum med flere butikker.
Fri utsikt utover Karmsundet og til Olavskirken, samt over til Vormedal og Moksheim på den andre siden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie.
Sameiets tomt er i all hovedsak bebyggelsen, samt noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer en båtplass på privat småbåtanlegg.
Sameie Uvikstrand 9:
- Fellesutgifter 3.500,- pr mnd.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en bygning oppført med 3 etasjer og totalt 5 leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.11.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Begrensning av rapportens omfang:
Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.
Felles carportanlegg er ikke besiktiget.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0012/26

Selger 1 navn
Geir Henning Langaker

Gateadresse
Uvikstrand 9

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

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: 2-0012/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet blandebatteri på kjøkken

Arbeid utført av: Hetland Rør

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

Beskrivelse: Oppdaget etter kjøp at hovedsoverommet har skjevhet i gulvet . (er feil fra byggeår)

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

Beskrivelse: Fra brannvesenet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I carporten, montert av Helgevold

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: 2-0012/26

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

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

Beskrivelse: Felleskostnadene kan stige i 2027

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: 2-0012/26

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: 2-0012/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Langaker	cf00271dd3960dac421ac2123c4674b7a7160738	04.02.2026 13:53:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0012/26

- 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

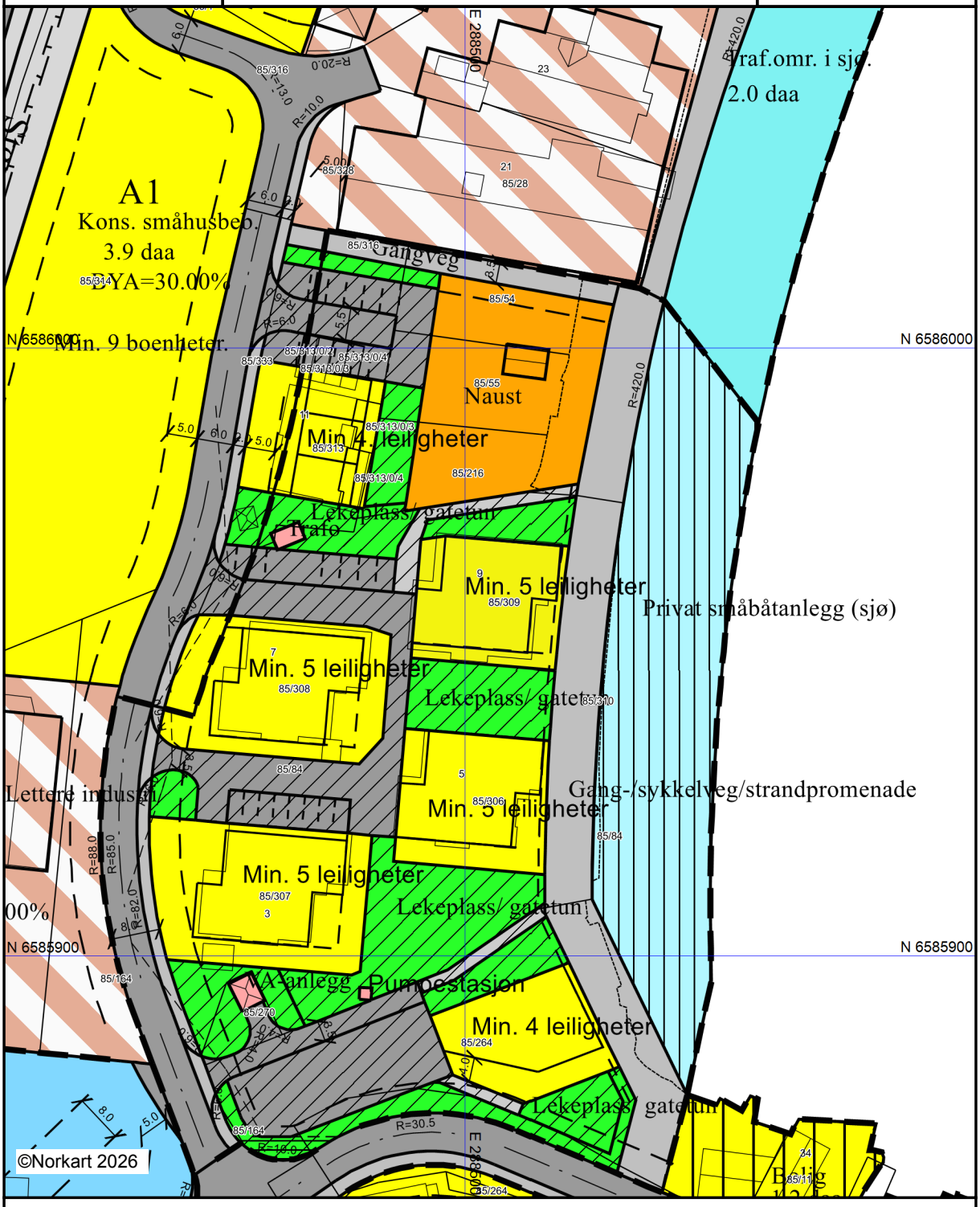
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/309/0/1
Adresse: Uvikstrand 9
Dato: 04.02.2026
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.

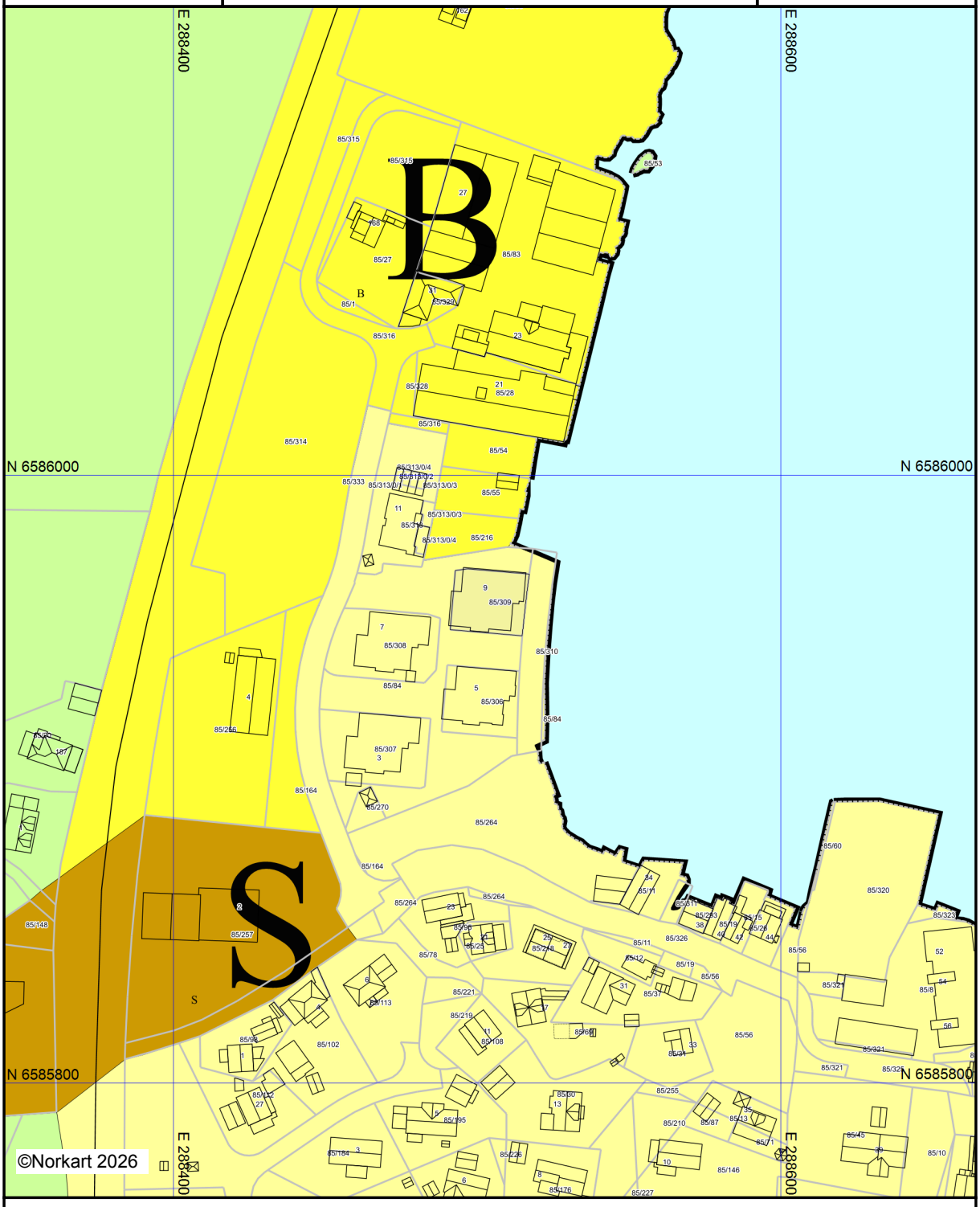
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/309/0/1
Adresse: Uvikstrand 9
Dato: 04.02.2026
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.

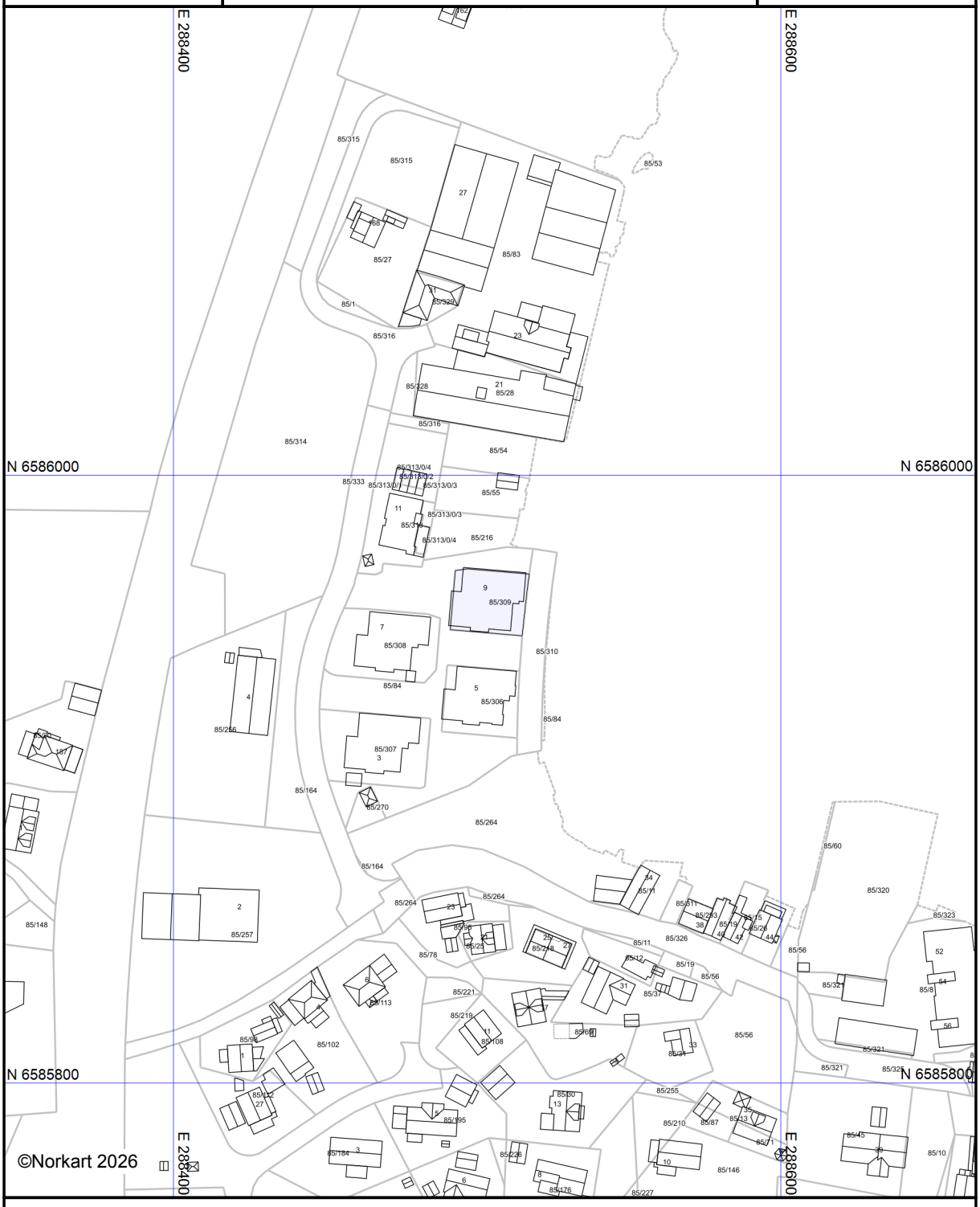
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 85/309/0/1
Adresse: Uvikstrand 9
Dato: 04.02.2026
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

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 490 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001
Navn	Uvikstrand
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4181/r4001-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 490 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Min. 5 leiligheter

Karmøy kommune

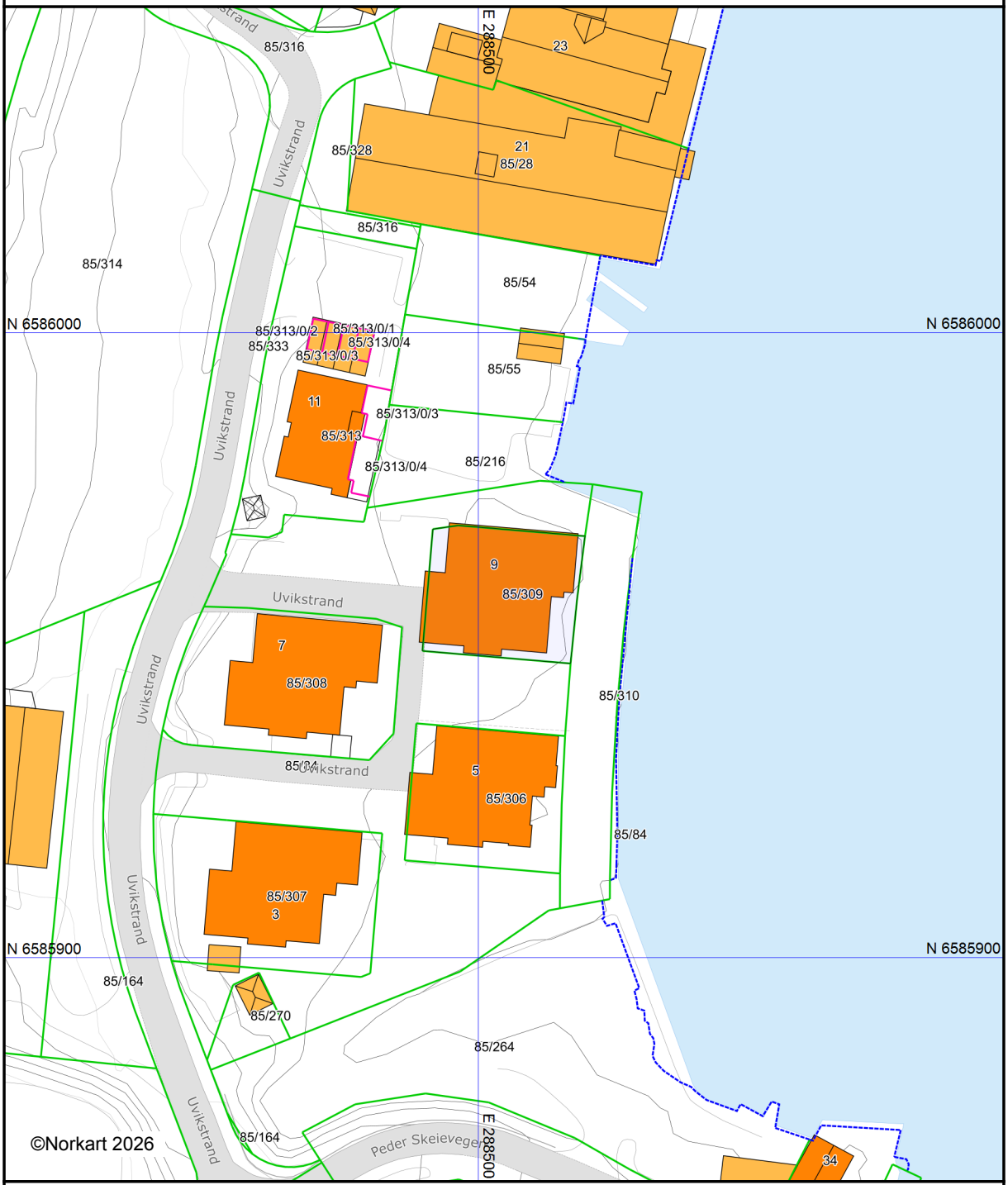
Grunnkart

Eiendom: 85/309/0/1
Adresse: Uvikstrand 9
Dato: 04.02.2026
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

Ledningskart

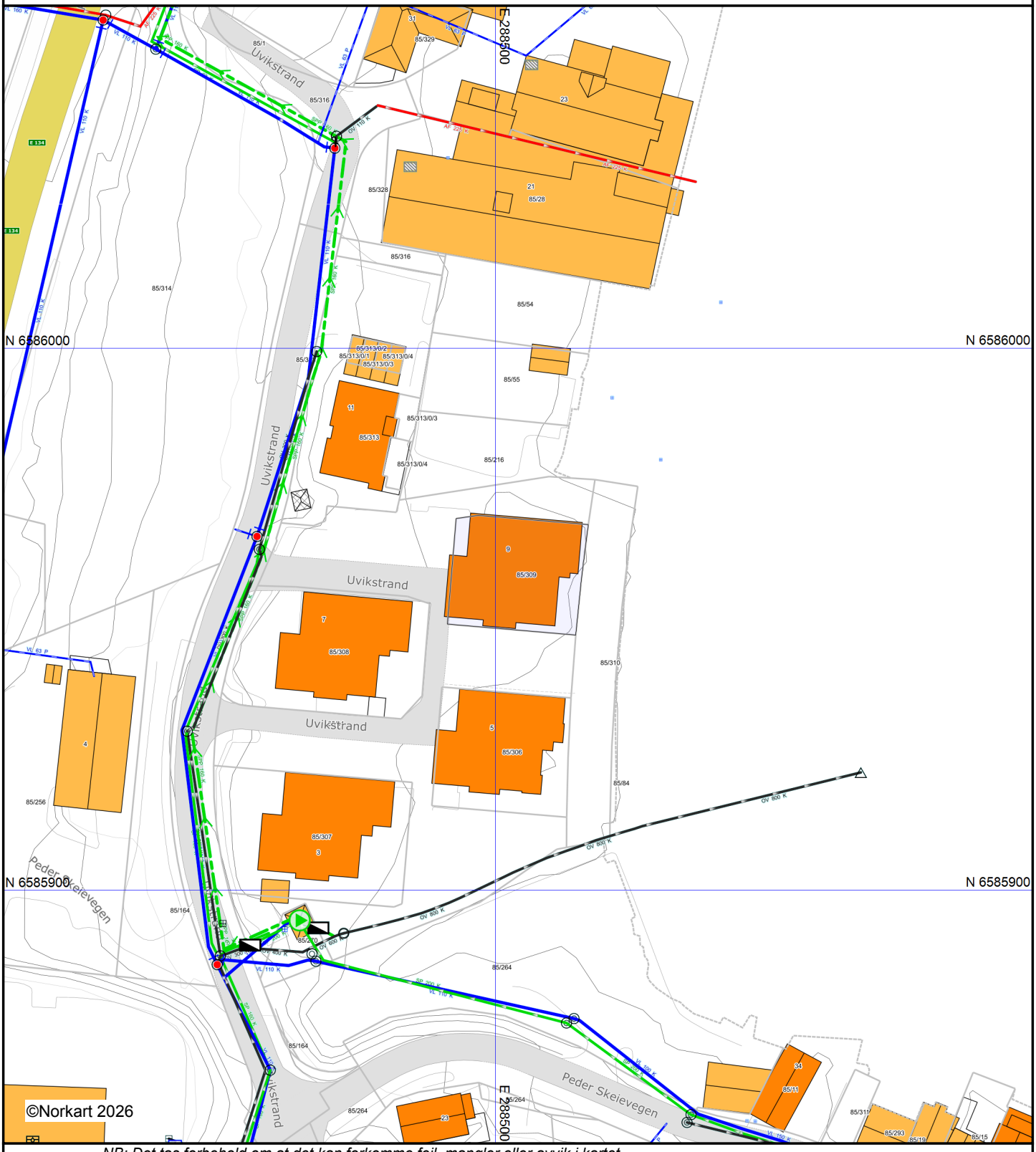
Eiendom: 85/309/0/1
Adresse: Uvikstrand 9
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

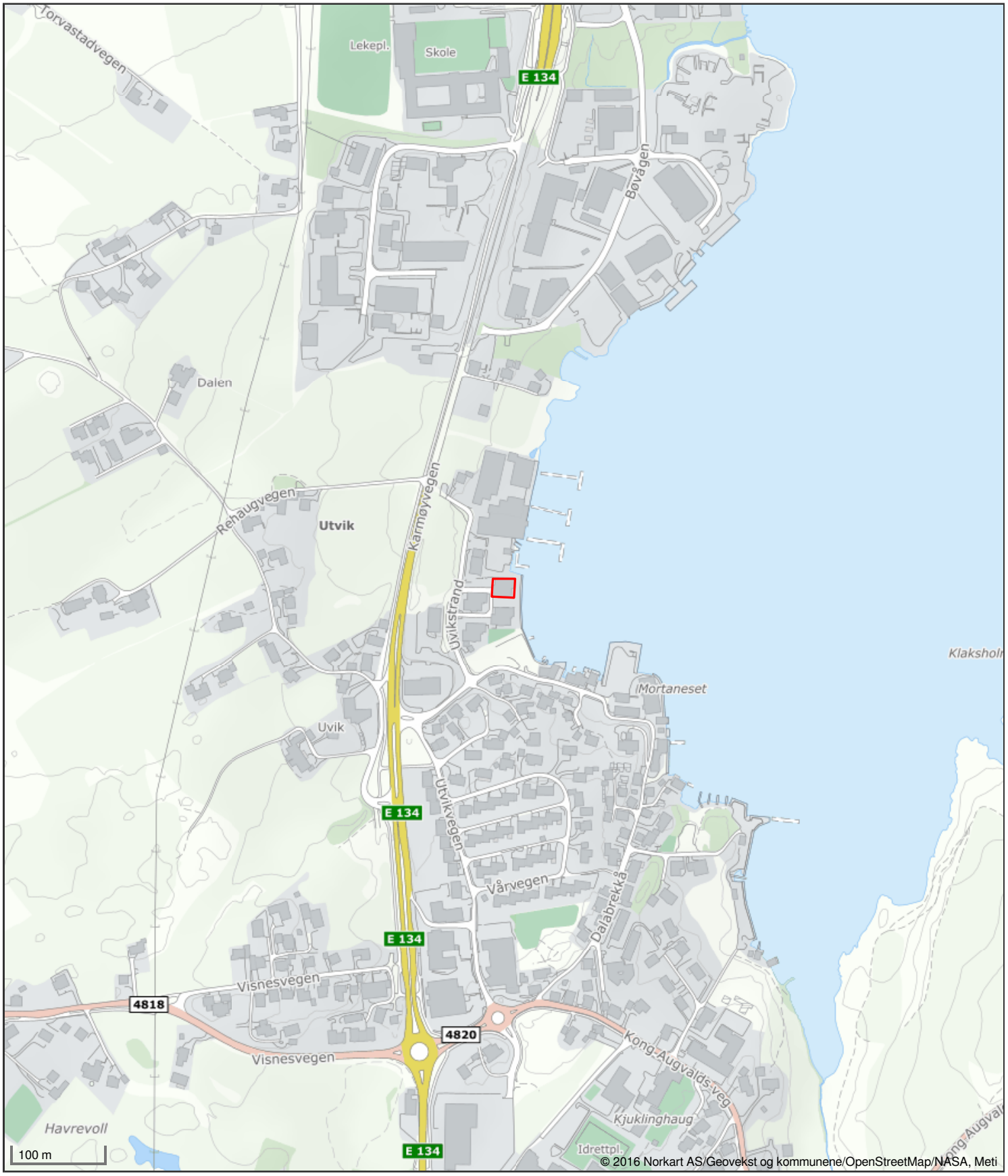
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 04.02.2026

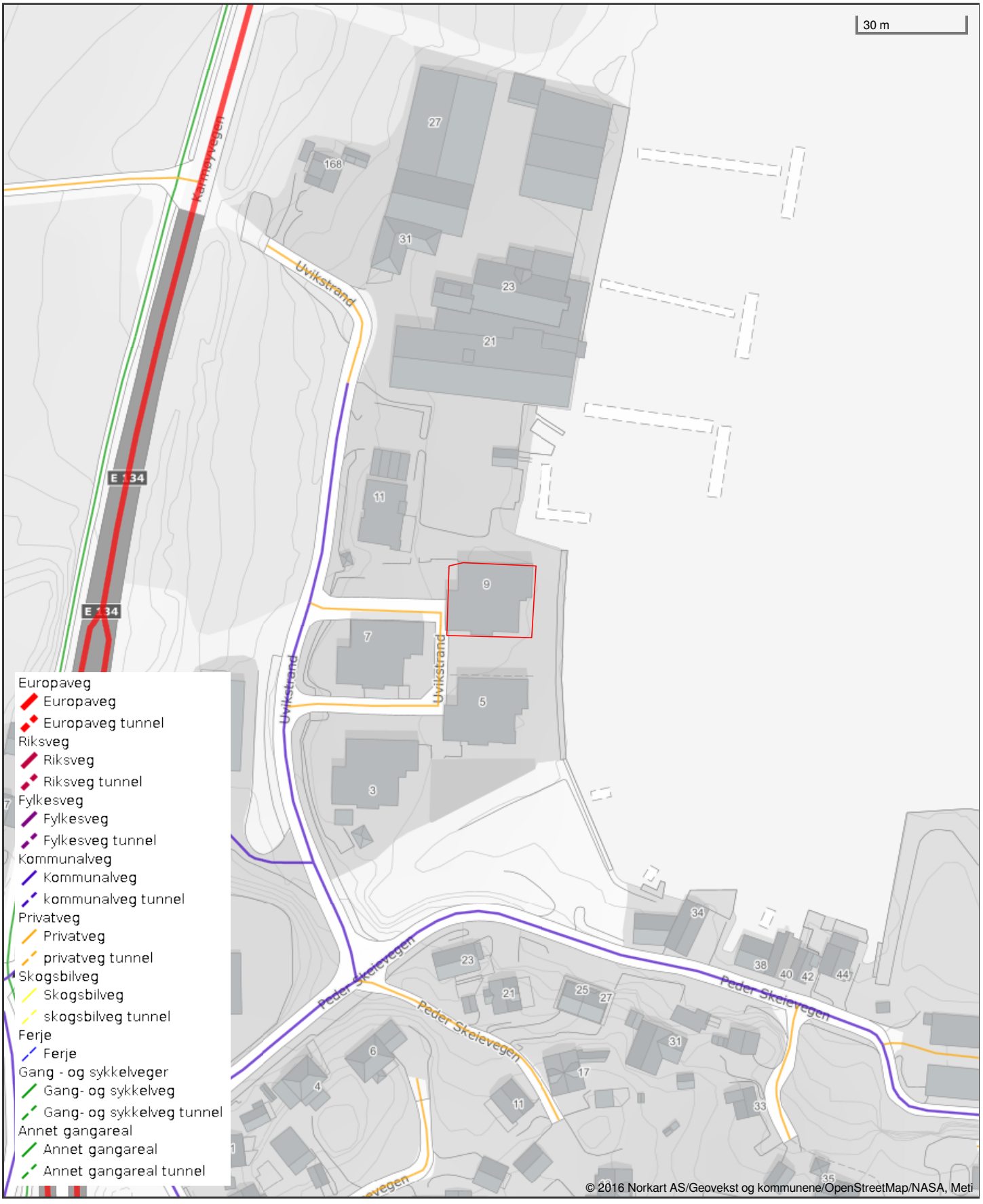
Oversiktskart for eiendom 1149 - 85/309//



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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 85/309//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 85, Bruksnr 309, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Uvikstrand 9, gatenr 1764	**Grunnkrets:**	806	Utvik
(fra bruksenhet)	4262 Avaldsnes	**Valgkrets:**	5	Avaldsnes
		Kirkesogn:	6100101	Avaldsnes
		Tettsted:	4708	Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.06.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	133/679
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	490,3 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:	20.06.2007	Avgiver	1149/85/309	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/85/309/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Uvikstrand 9	H0301	Bolig	142,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	283,0	Rammetillatelse:	02.11.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	750,0	Igangset.till.:	19.10.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	750,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	18.10.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	23905558			Antall etasjer:	3

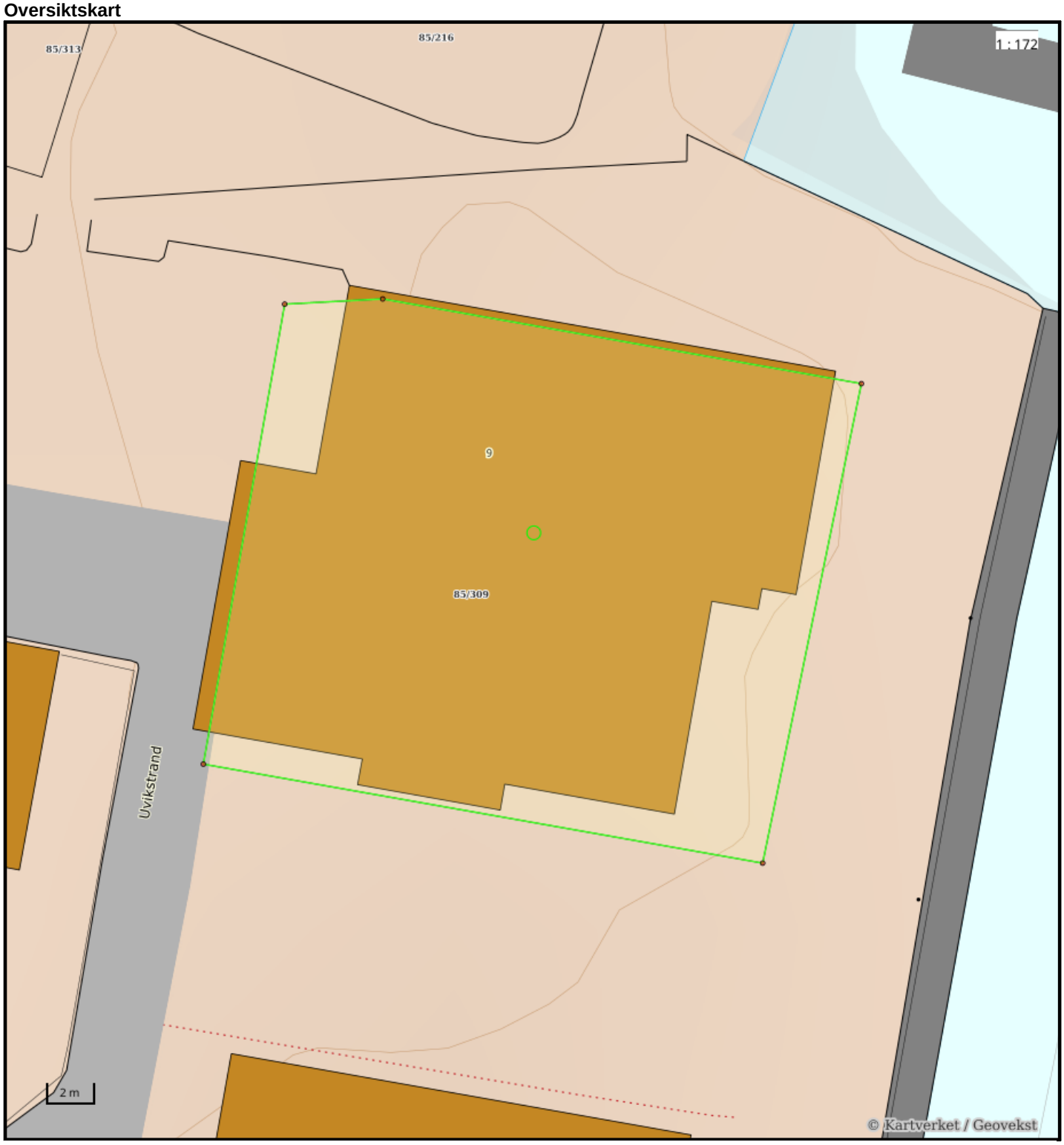
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		268,0		268,0				
H02	2		241,0		241,0				
H03	2		241,0		241,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

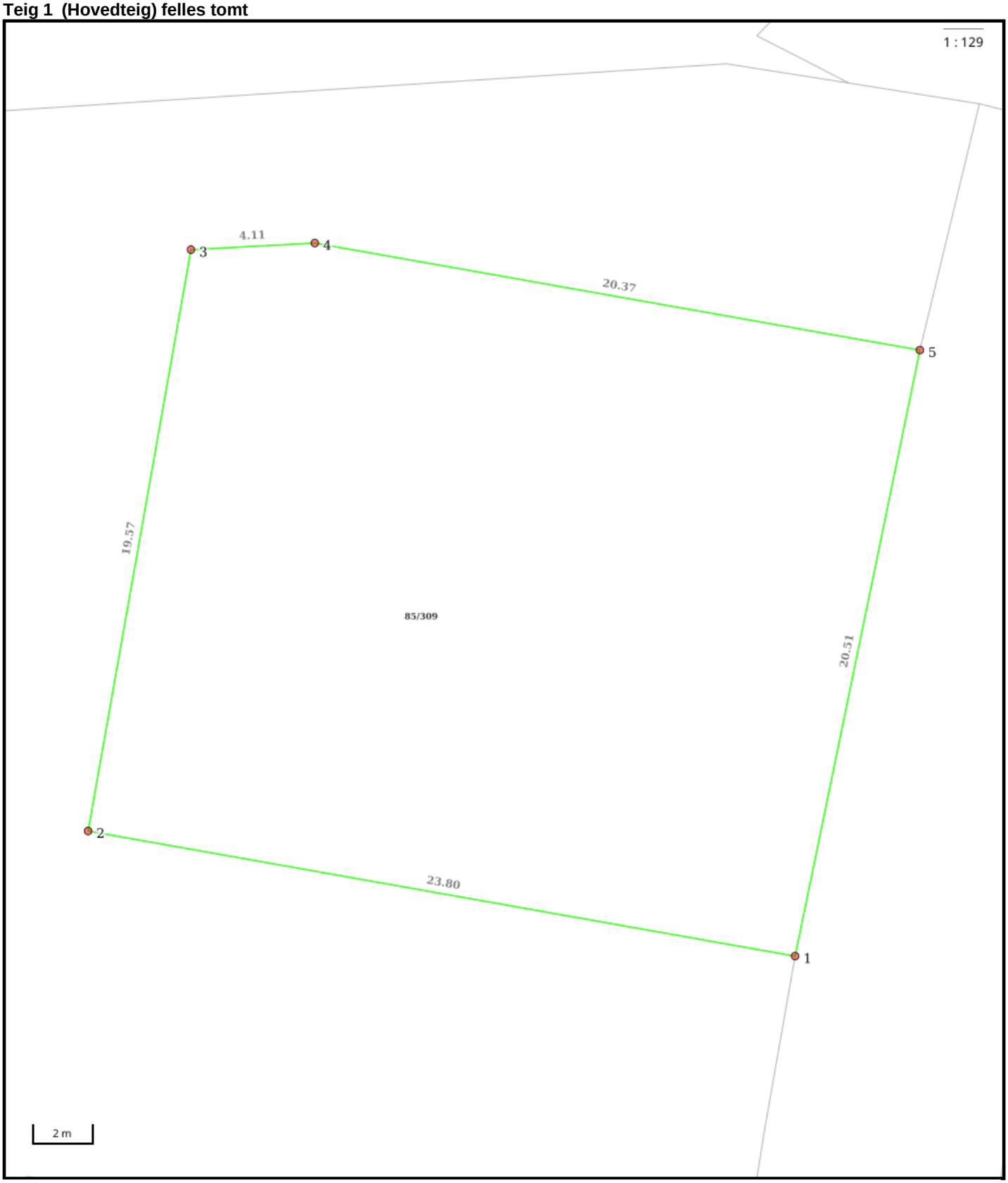
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 490,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

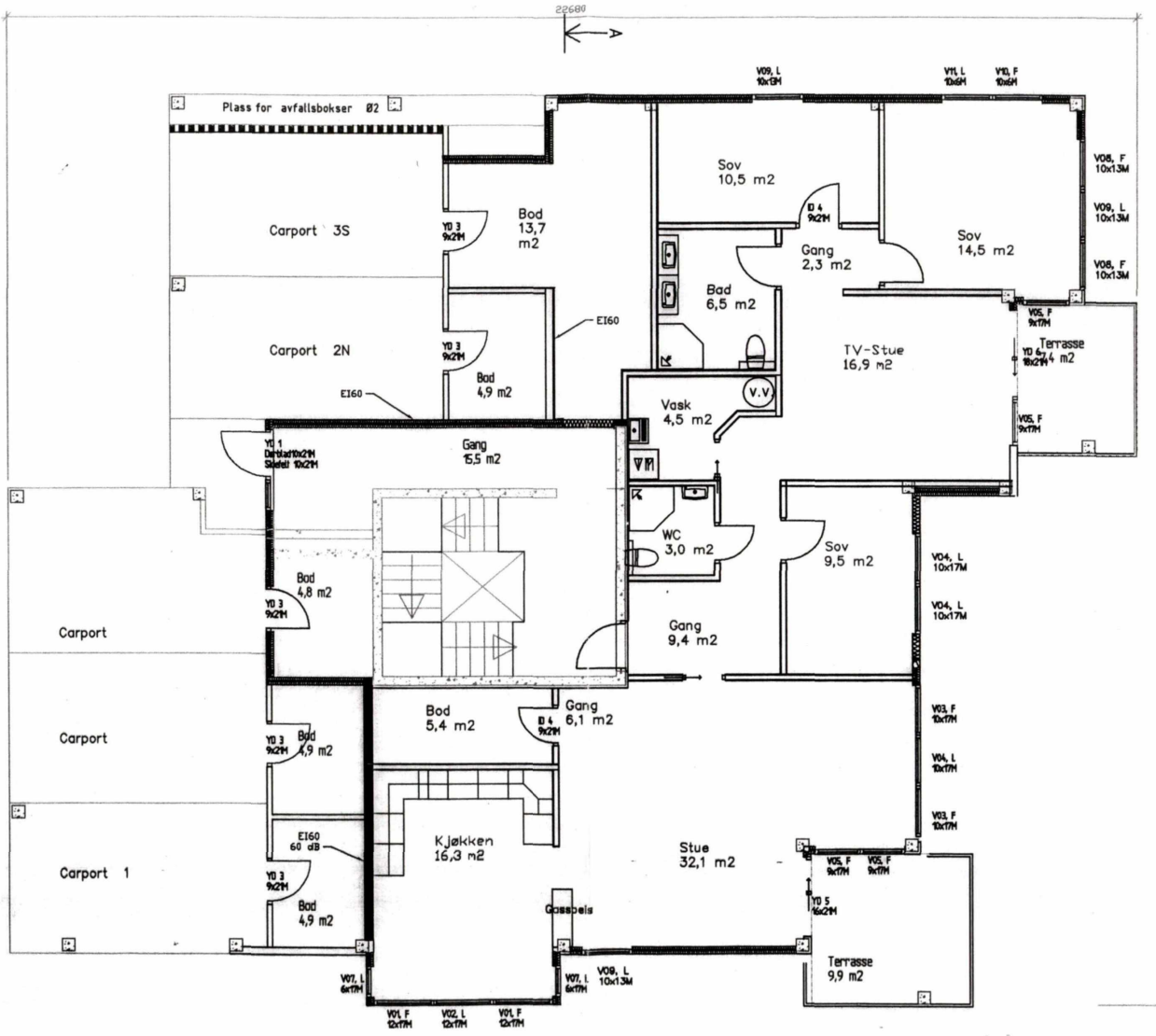
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 947,09	288 514,80	23,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 585 949,10	288 491,09	19,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 968,60	288 492,74	4,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 969,19	288 496,81	20,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 585 967,47	288 517,11	20,51m	Terrengmålt	10	-428,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

E4



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
16 NOV 2006
Ark.sak.nr.
Løpenr.
Ark. Kode
Saksbeh.
Kopi til

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 493/07
Godkjent med forbehold
21.06.07

UVIKSTRAND
Gnr. 85/309
rev. 8/11-06

PLAN 1. etg.
m = 1:100

Hovedutvalg - Teknisk

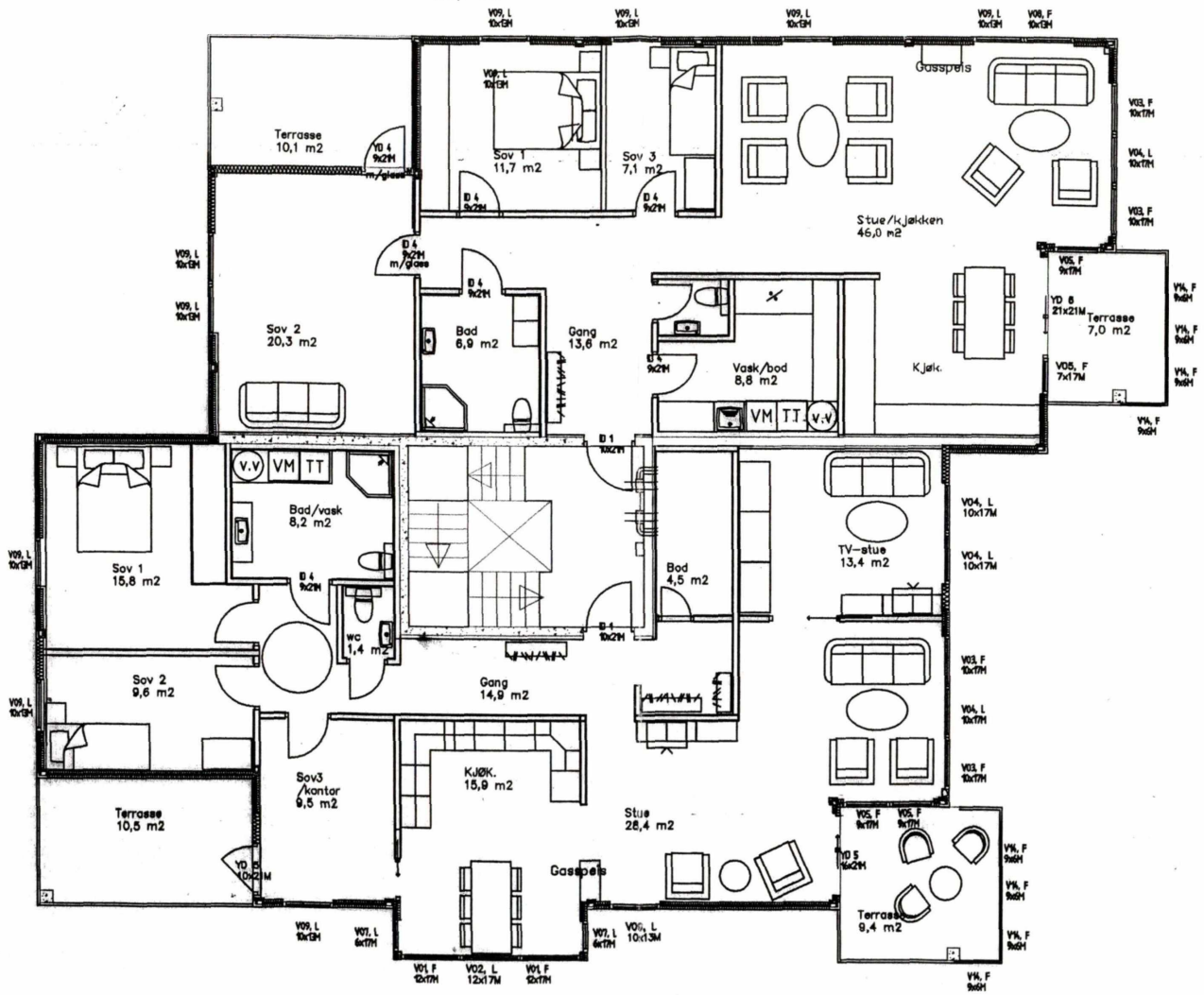
SAK nr. 493/07

Godkjent med forbehold

21.06.07

E3

Leilighet Ø2-2N
120,7 m2



Leilighet Ø2-2S
129,8 m2

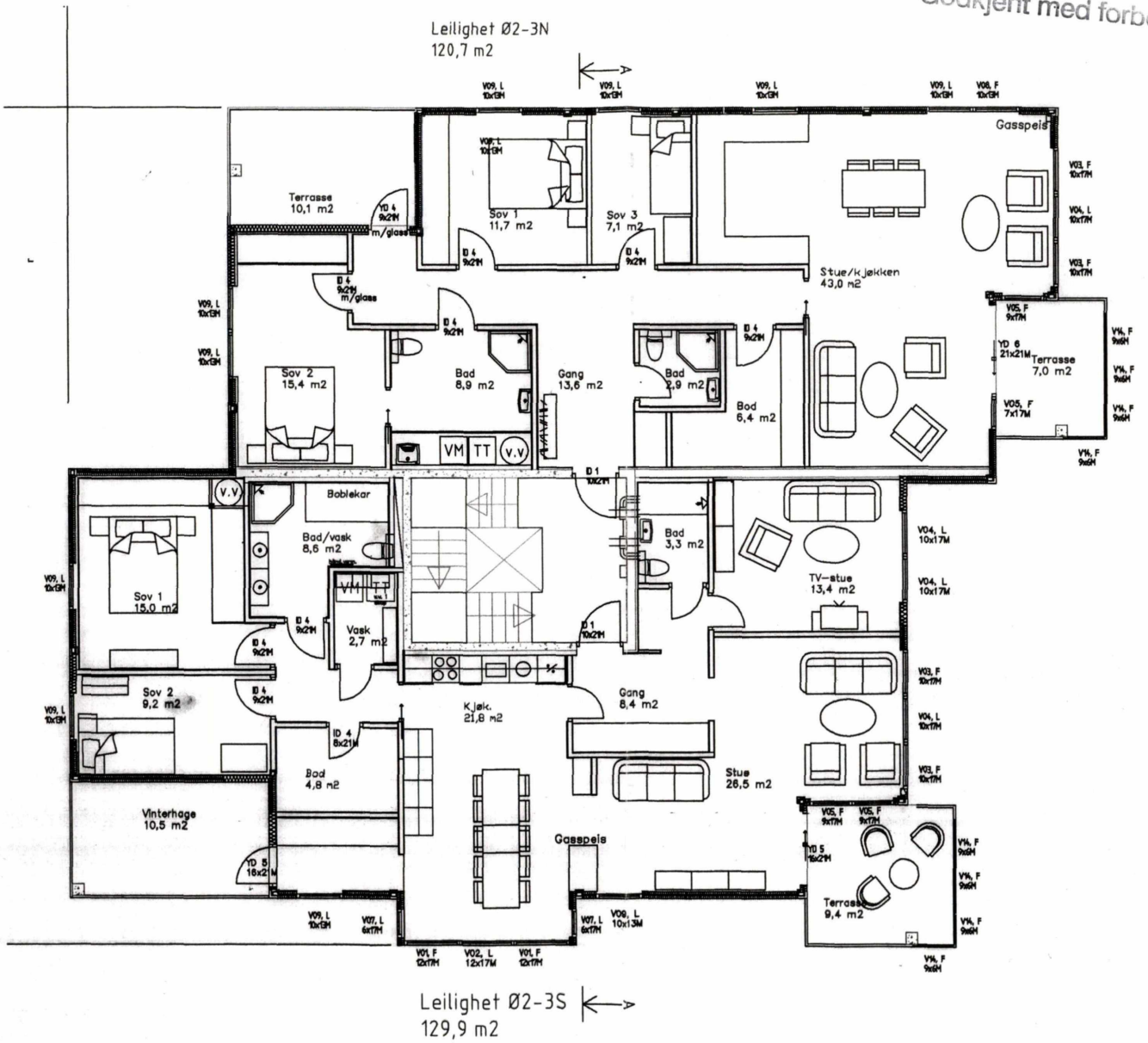
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
16 NOV 2006
Ark.sak nr.
Lnr.
Ark.kode
Sak.beh.
Sign.bil.

UVIKSTRAND
Gnr. 85/309
Rev. 9/11-06

PLAN M=1:100
2. etg.

...vedutvalg Te...
SAK nr. 493/07
Godkjent med forbeh...

E2

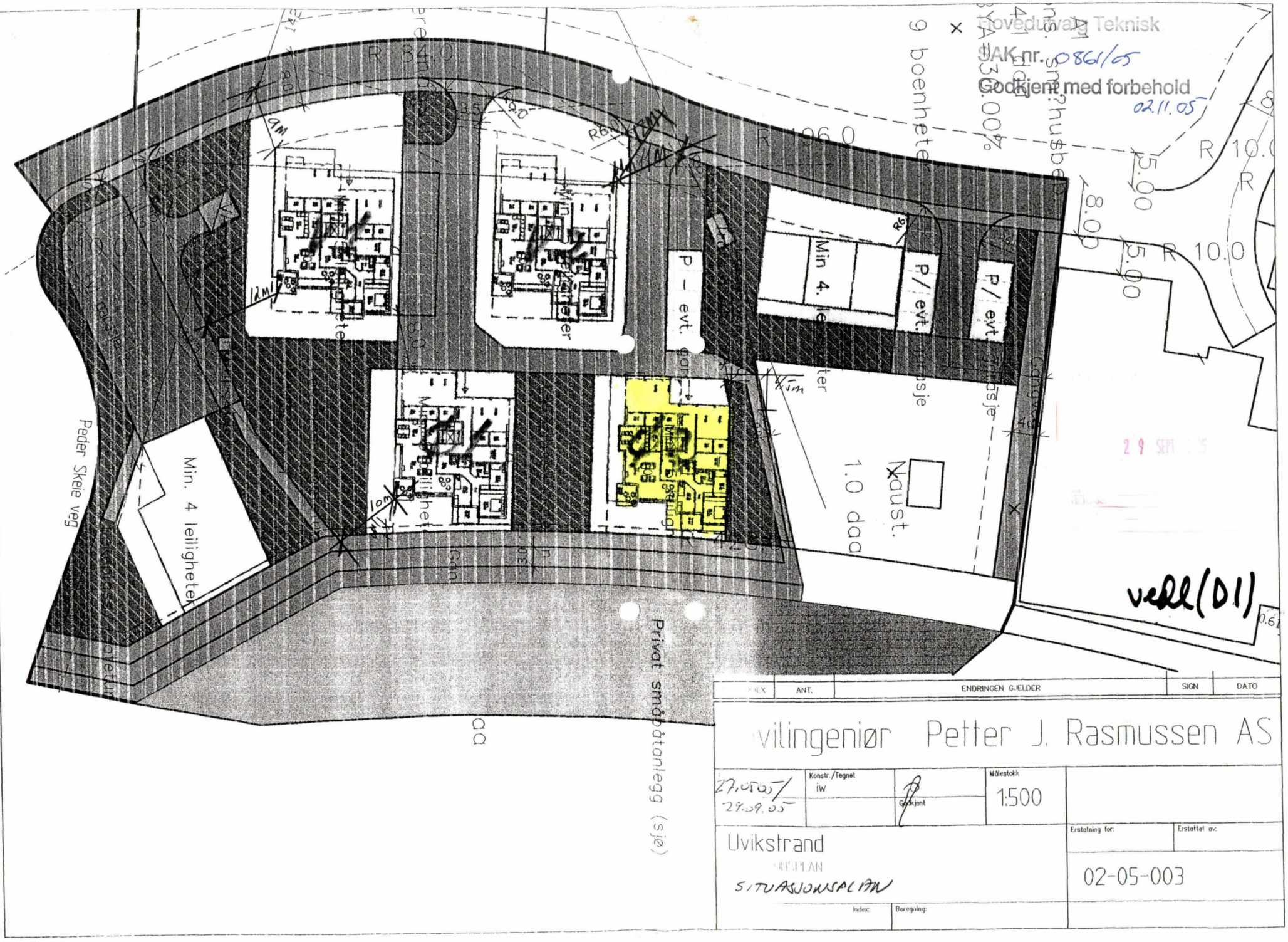


KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
16 NOV 2006
Ark.sak.nr.
Lnr.
Ark. kode
Saksbeh.
Kopi til

Illustrasjons
Gnr 85/309
Bnr 92
rev. 8/11-06

Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS

Plan
3. etg.
M = 1:100



REV	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Sivilingeniør Petter J. Rasmussen AS

27.09.05 / 29.09.05	Konstr./Tegnet: IW	Godkjent	Målestokk: 1:500	

Uvikstrand

REGULERINGSPLAN

SITUASJONSPLAN

Erstatning for:	Erstattet av:
02-05-003	

Index: | Beregning:



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
16 NOV 2006

Havnedistrikt og Teknisk
SAK nr. 493/07
Godkjent med forbeh
21.06.07

REV. INDEX	ANT.		ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
1		Øst- og vestfasade for inget 1,2 meter		jes	15.11.06

Sivilingeniør Petter J Rasmussen AS
Helganesveien 41, Postboks 9 4299 AVALDSNES, tlf 52 85 62 40, fax 52 84 21 99

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
04.05.05	iw	1:100
Kontrollert dato	Kontrollert	

UVIKSTRAND, Ø2
FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:

02-05-302-1

Henvisning:	Index:	Beregning:

Filnavn
02-05\bygg Ø2

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

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS
Postboks 93

4299 AVALDSNES

Saksbehandler: Nils Gunnar Eike

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 85/309		**05/2938 24411/07**	**17.07.07**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Boligblokk på 3 eller 4 etasjer*
Byggested:	*Utvik,*
Gnr./Bnr.	*85/309*
Tiltakshaver:	*Uvikstrand AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*493/07*
Ansvarlig prosjekterende:	*Gunnar Karlsen A.S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Gunnar Karlsen A.S*
Ansvarlig utførende:	*Gunnar Karlsen A.S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Gunnar Karlsen A.S*
Ansvarlig utførende:	*Holt Risa A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Holt Risa A/S*
Ansvarlig prosjekterende:	*TKS Heis Kverneland A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*TKS Heis Kverneland A/S*
Ansvarlig utførende:	*TKS Heis Kverneland A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*TKS Heis Kverneland A/S*
Ansvarlig prosjekterende:	*Jatec AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Jatec AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Jatec AS*
Ansvarlig utførende:	*Jatec AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Malvin Varne AS*
Ansvarlig utførende:	*Malvin Varne AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Saga Bygg AS*
Ansvarlig utførende:	*Saga Bygg AS*
Ansvarlig utførende:	*Jatec AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Jatec AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Jatec AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Jatec AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Karsten Bjelland*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Karsten Bjelland*

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Karsten Bjelland*
Ansvarlig utførende:	*Karsten Bjelland*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Knut S. Løften Maskin*
Ansvarlig utførende:	*Knut S. Løften Maskin*
Ansvarlig prosjekterende:	*Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS*
Ansvarlig søker:	*Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Siv.ing. Petter J. Rasmussen AS*

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

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

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

Merknader: Ferdigattesten gjelder for seksjon nr 1(leil. Nr. 3 N) , seksjon nr. 3 (leil. Nr 2 N) og fellesarealer.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Nils Gunnar Eike
bygningskontrollør

Kopi til: Brannvesenet
Uvikstrand AS Postboks 93, 4299 AVALDSNES

Skjøte [1]

Fødselsnr./Org.nr.: 971341629

Saksnr.:

Returneres til:

Adv. Knut Magnus Haavik
Postboks 490
5501 Haugesund

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1149	Karmøy	85	309		1	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja [3]
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel: 121/627		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[X] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 2910000

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [4]

Kr. 110000 - førstegangsoppf. av selvst. og i sin helhet nyoppf. bygn. som ikke er tatt i bruk. Tomteverdi = avg.grunnlag

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Ideell andel
987705809	Uvikstrand AS	

Doknr: 764227 Tinglyst: 25.09.2007
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
291223[redacted]	Sven Å. Matland	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

pliktig medlemskap i Samiet Uvikstrand 9

Dato: 170807

Utstederens underskrift: x [signature] x Jon Steinar Kirkeberg

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Denne seksjon har tinglyst eksklusiv bruksrett til 3 meter strandlinje, og gjesteparkering for 1 bil (begge deler) på gnr 85 bnr 84 i henhold til nærmere avtale. Likeledes vil Sameiet Uvikstrand 9 bli eier av ideell 1/4 part i gnr 85 bnr 84, og med nærmere angitte vilkår for drift o.a. relatert til gnr 85 bnr 84.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [6]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted: Hasd. 170807

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
X Sven Å. Matland.	Sven A. Matland

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [7]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Hasd. 170807

Utsteders underskrift [8]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
X	Uvikstrand AS
X Jon Steinar Kirkhus	PETTER J. RASMUSSEN JON STEINAR KIRKHUS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr.	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse: Haraldsgt. 94, 5528 Haugesund	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	Utstederens underskrift:
170807	Jon Steinar Kirkhus

10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes

Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato, sted

Hjemmelshavers underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge 9)

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
3) Underskrift nederst i felt 9
4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Utstederens underskrift:
170807	× ×

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
UVIKSTRAND AS	
Adresse	
Pb. 93	
Postnr. / Poststed	
4299 AVALDSNES	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 524620 Tinglyst: 29.06.2007
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	KARMØY	85	309		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	133	B	13				25				37				49			
2	B	139	B	14				26				38				50			
3	B	133	B	15				27				39				51			
4	B	139	B	16				28				40				52			
5	B	135	BG	17				29				41				53			
6				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: 679 = nevner: 679

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Arendal 27.4.07	Jan Steinar Kirkhus	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

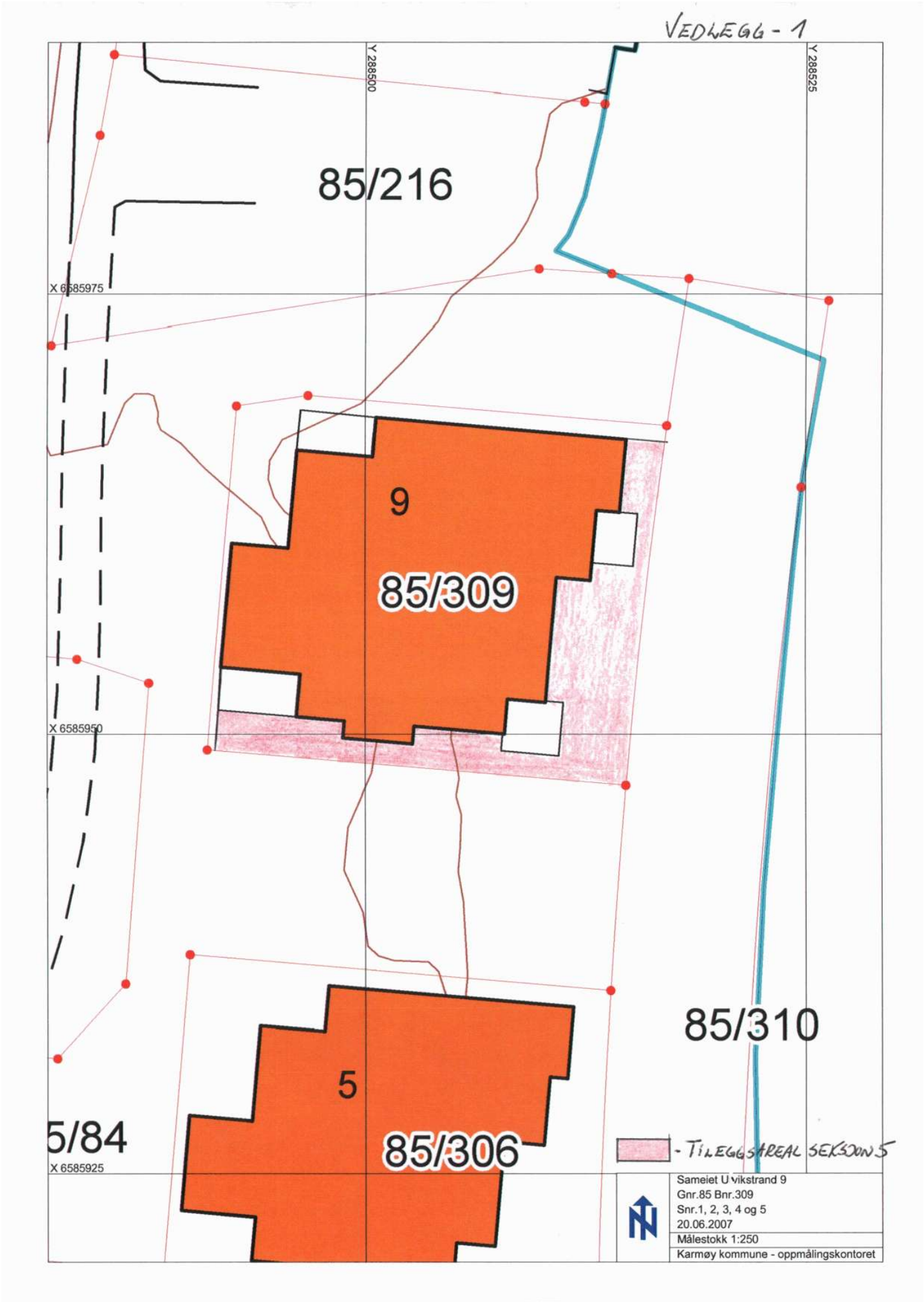
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
85	309	1,2,3,4065	i	KARMØY	kommune

Dato	Stempel og underskrift
20/6-2007	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

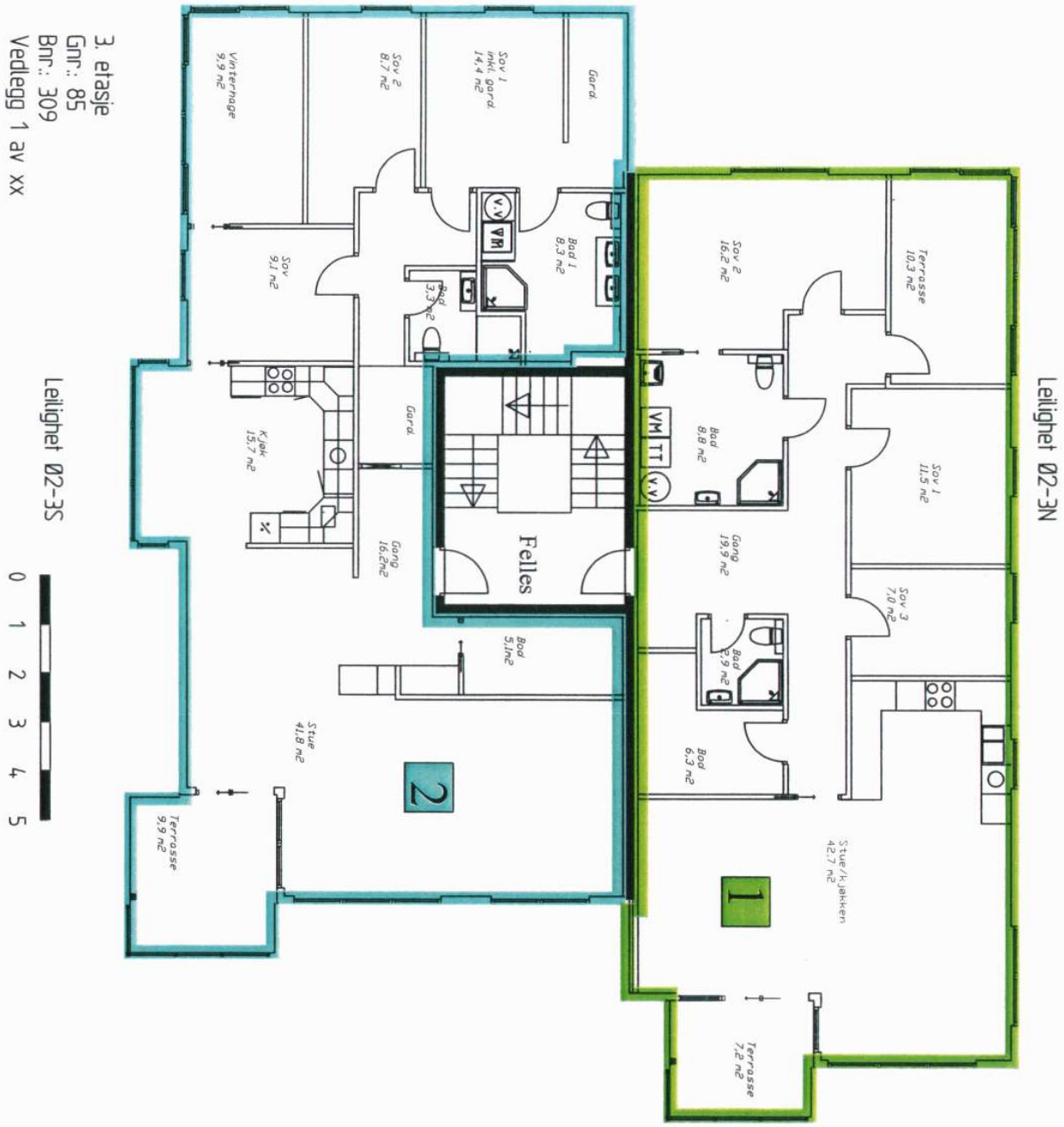
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i 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 målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

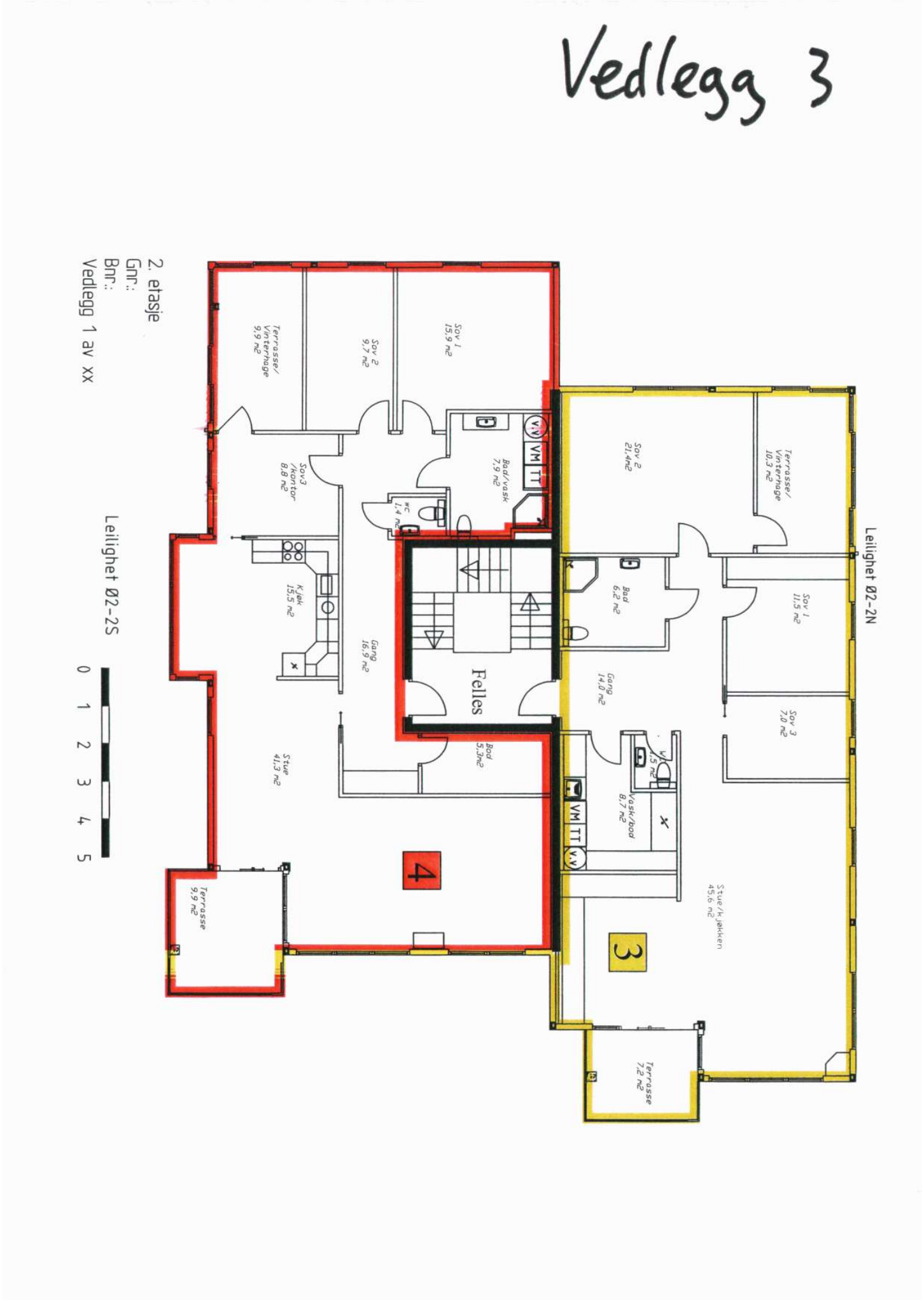
REGISTRERT I GAB
25 JUN 2007
Karmøy kommune - Teknisk etat
Løpenr. Sign.


VEDLEGG - 1
Y 288500
Y 288525
85/216
X 6585975
9
85/309
X 6585950
85/310
5
85/306
5/84
X 6585925
- TILEGGSAREAL SEKSJON 5
Sameiet Utvikstrand 9
Gnr.85 Bnr.309
Snr.1, 2, 3, 4 og 5
20.06.2007
Målestokk 1:250
Karmøy kommune - oppmålingskontoret

Vedlegg 2


3. etasje
Gnr.: 85
Bnr.: 309
Vedlegg 1 av xx
Leilighet Ø2-3S
Leilighet Ø2-3N
0 1 2 3 4 5
Vinterhage 9,9 m2
Sov 2 8,7 m2
Sov 1 inkl. gard. 14,4 m2
Gard.
Bad 1 8,3 m2
Sov 9,1 m2
Bad 3,3 m2
Kjøk. 15,7 m2
Gard.
Gang 16,2m2
Felles
Bad 5,1m2
Stue 41,8 m2
2
Terrasse 9,9 m2
Sov 2 16,2 m2
Terrasse 10,3 m2
Bad 8,8 m2
VM
TT
Gang 19,9 m2
Sov 1 11,5 m2
Sov 3 7,0 m2
Bad 3,9 m2
Bad 6,3 m2
Stue/kjøkken 42,7 m2
1
Terrasse 7,2 m2

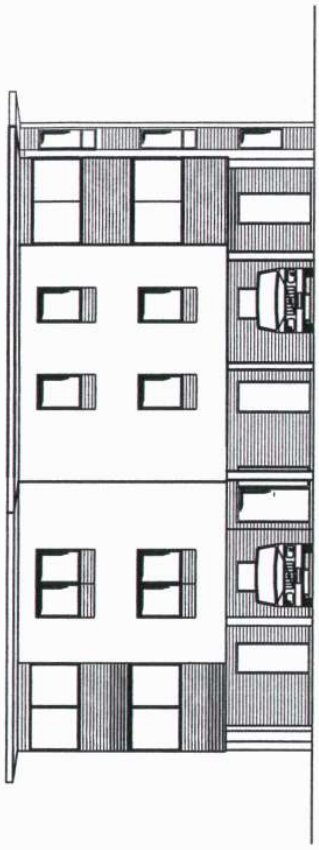
Vedlegg 3


2. etasje
Gnr.:
Bnr.:
Vedlegg 1 av xx
Leilighet Ø2-2S
0 1 2 3 4 5
Leilighet Ø2-2N
Felles
Sov 1 15,9 m2
Sov 2 9,7 m2
Terrasse/ Vinterhage 9,9 m2
Sov 3 /Kontor 8,8 m2
Bad/vask 7,9 m2
WC 1,4 m2
Kjøk 15,5 m2
Gang 16,9 m2
Stue 41,3 m2
Bod 5,3m2
Terrasse 9,9 m2
4
Sov 2 21,4m2
Terrasse/ Vinterhage 10,3 m2
Bad 6,2 m2
Gang 14,0 m2
Sov 1 11,5 m2
Sov 3 7,0 m2
Vask/bad 8,7 m2
Stue/kjøkken 45,6 m2
3
Terrasse 7,2 m2

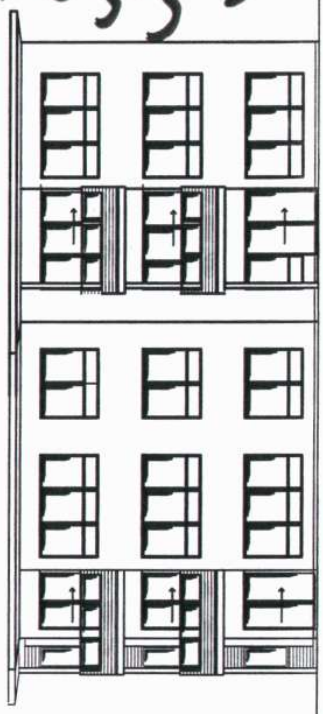
Vedlegg 4


1. etasje
Gnr.:
Bnr.:
Vedlegg
Leilighet Ø2-1
0 1 2 3 4 5
Felles
Carport 1
TS 5
Carport
TS 4
Carport
TS 1
Carport 2N
TS 3
Carport 3S
TS 2
Bod 4,9 m2
Bod 5,1 m2
Gang 17,6 m2
Bod 17,9 m2
Sov 1 11,1 m2
Bod 5,2 m2
Gang 4,9 m2
Sov 3 5,4 m2
Bod 1,8 m2
VM
Vask 5,2 m2
Bad 6,4 m2
Sov 2 8,6 m2
5
Stue 38,8 m2
Kjøkken 18 m2
Spisestue 18,0 m2
Terrasse 9,9 m2
Terrasse 7,2 m2

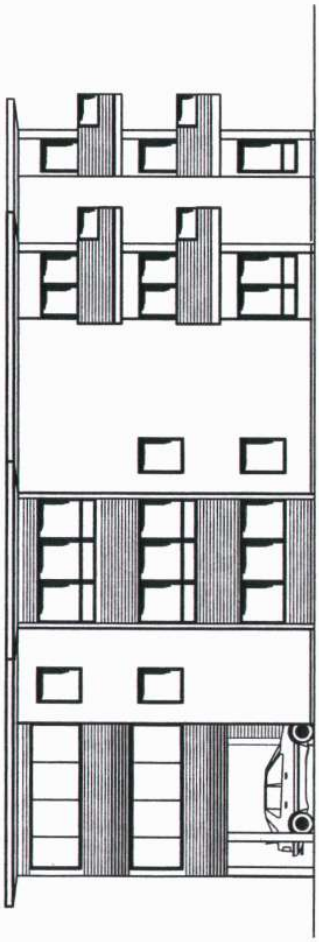
Vedlegg 5



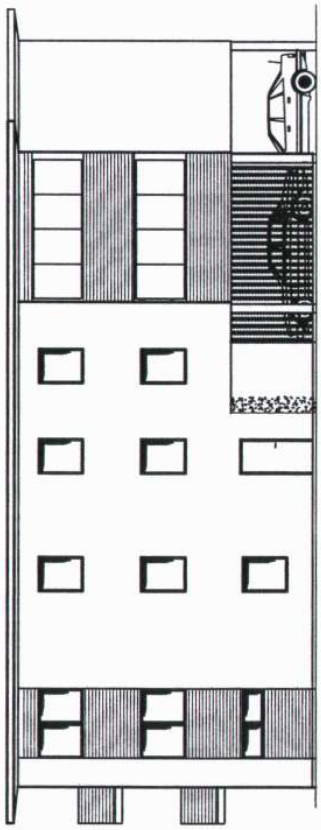
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

Sivilingeniør Petter J Rasmussen AS
Helgøynesveien 41, Postboks 93, 4299 AVALDSNES, Tlf 52 85 62 40, Fax 52 84 21 99

REV.	INDEX	ANT.		DATO
0			Arbeidstegning	01.02.07
1			Rett- og nestfasade forlenget 1,2 meter	15.11.06

Dato 04.05.05 | Tegnet/kontr. JV | Målestokk 1:100

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

UVIKSTRAND, Ø2
FASADER

02-05-302-0

BEKREFTET KOPI
ADVOKATENE

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BÅTPLASS MED SJØLINJE OG GJESTEPARKERING PÅ GNR 85 BNR 84 I KARMØY KOMMUNE (KOMMUNENR. 1149)

Gnr. 85 bnr. 84 er del av utbyggingsprosjektet Uvikstrand på Avaldsnes i Karmøy kommune.

Eierseksjoner under gnr 85 bnr 309 med seksjonsnr. 1, 3, 4 og 5 har hver for seg eksklusiv bruksrett til båtplass med 3 meter sjølinje, samt rett til gjesteparkering for 1 – en – biloppstillingsplass hver på gnr 85 bnr 84 som angitt på vedlagt kart. Gnr 85 bnr 309 seksjonsnr. 2 har eksklusiv bruksrett til båtplass med 4 meter sjølinje og gjesteparkering for 2 biler på gnr 85 bnr 84.

De rettigheter som herved meddeles nevnte eierseksjoner under gnr 85 bnr 309 kan ikke omsettes på noen måte uten sammen med de angjeldende eierseksjoner.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på gnr 85 bnr 84 i Karmøy kommune (kommunenr. 1149).

Avaldsnes, 19. oktober 2007

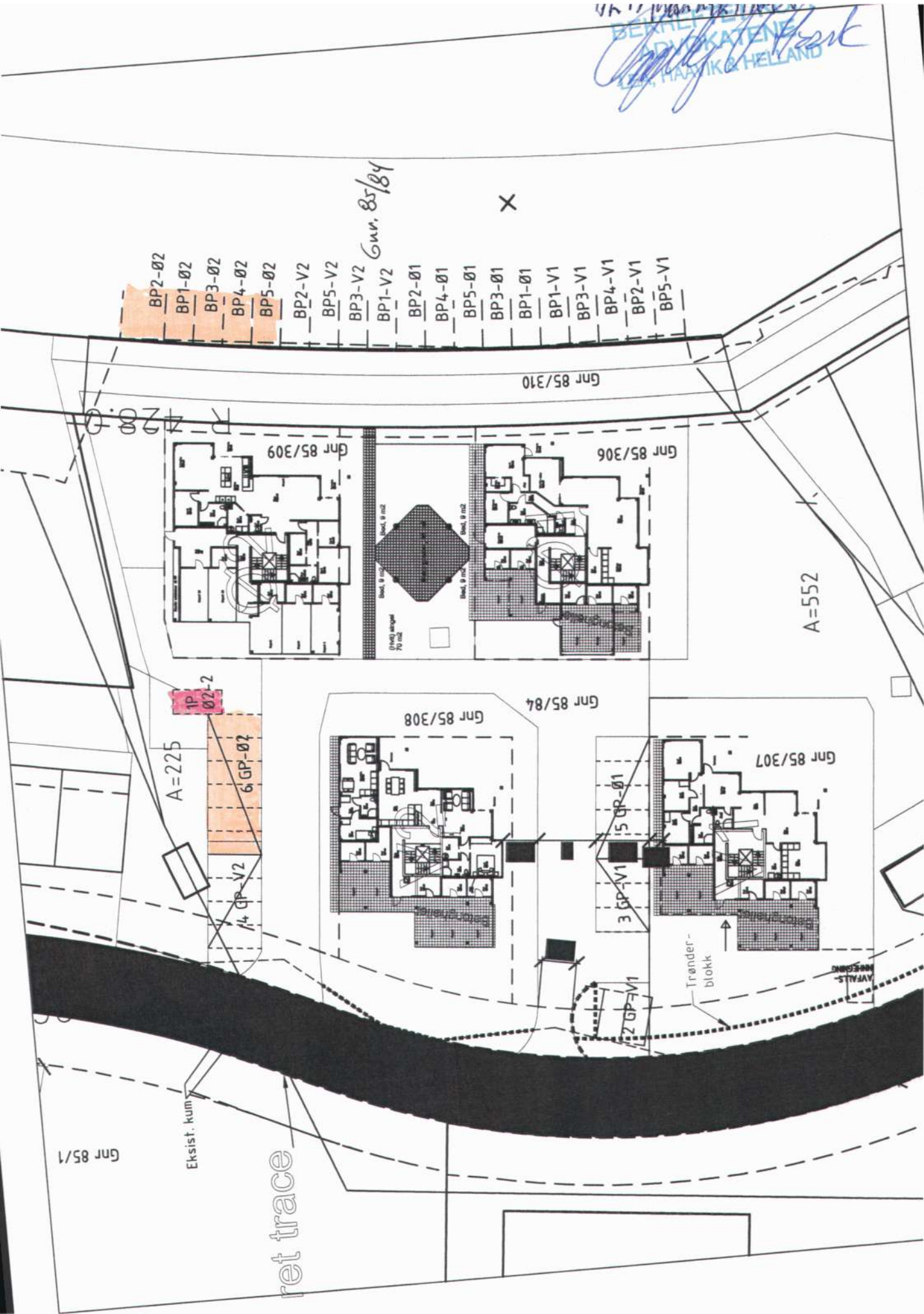
Uvikstrand AS

Petter J. Rasmussen

Jon Steinar Kirkhus

Vedlegg: tegning med angivelse av båtplasser og gjesteparkering

Doknr: 943280 Tinglyst: 19.11.2007
STATENS KARTVERK


Gnr. 85/184
BP2-Ø2
BP1-Ø2
BP3-Ø2
BP4-Ø2
BP5-Ø2
BP2-V2
BP5-V2
BP3-V2
BP1-V2
BP2-Ø1
BP4-Ø1
BP5-Ø1
BP3-Ø1
BP1-Ø1
BP1-V1
BP3-V1
BP4-V1
BP2-V1
BP5-V1
Gnr 85/310
Gnr 85/309
Gnr 85/306
Gnr 85/308
Gnr 85/84
Gnr 85/307
Gnr 85/1
A=225
A=552
1P Ø2-2
6 GP-Ø2
14 GP-V2
15 GP-Ø1
3 GP-V1
2 GP-V1
Trønder-blokk
Eksist. kum
ret trace

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BÅTPLASS MED SJØLINJE PÅ GNR 85 BNR 84

Uvikstrand AS med org. nr. 987 705 809 overfører herved eksklusiv bruksrett til båtplass med sjølinje på gnr 85 bnr 84 som angitt på vedlagt tegning, merket "UVS – Sør" til gnr 85 bnr 309 snr. 1. De rettigheter som herved meddeles kan ikke omsettes og tiltransporteres på annen måte enn sammen med gnr 85 bnr 309 snr. 1.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 85 bnr 84 i Karmøy kommune (kommunenr 1149).

Haugesund, den 27. desember 2010

Uvikstrand AS

PETTER J. KRISTOFFERSEN EINAR UTVIK

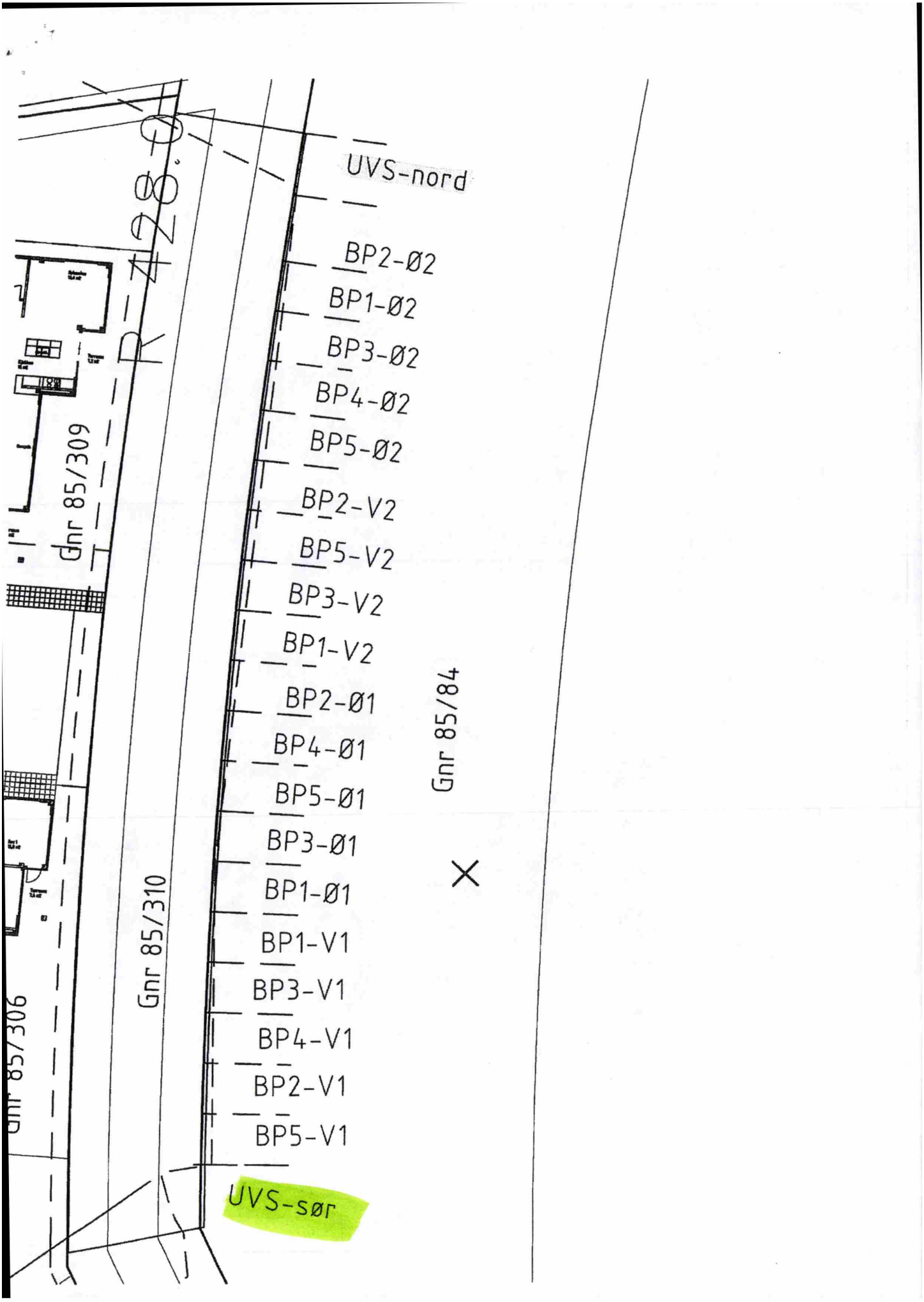
Vedlegg: Tegning med angivelse av båtplass med sjølinje merket UVS – Sør.

***

Doknr: 1032134 Tinglyst: 30.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Hermes Rijken


R=428,0
UVS-nord
BP2-Ø2
BP1-Ø2
BP3-Ø2
BP4-Ø2
BP5-Ø2
BP2-V2
BP5-V2
BP3-V2
BP1-V2
BP2-Ø1
BP4-Ø1
BP5-Ø1
BP3-Ø1
BP1-Ø1
BP1-V1
BP3-V1
BP4-V1
BP2-V1
BP5-V1
UVS-sør
Gnr 85/309
Gnr 85/310
Gnr 85/306
Gnr 85/84

Utskriftsdato: 04.02.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 289,20 kr
Eiendomsskatt	2 797,00 kr
Feiing	468,00 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	3 383,58 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligopplysninger:

Sameiet Uvikstrand 9
Uvikstrand 9
4262 AVALDSNES

Vår ref.: 2382/1
Type: Sameie
Eiere: Geir Henning Langaker

Fødselsdato eier: 27.08.1958

Organisasjonsnr: 991 910 360 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **3 500**

Felleskostnader: Felleskostnader 3 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ragnhild Bersaas Kaggerud
Adresse: Uvikstrand 9
Postnr/-sted: 4262 AVALDSNES
Telefon: Mob.: 41506379
E-post: uvikstrand9@mittvestbo.no

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 85/309 - seksjon:1
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.07.2007 SSBnr: H0301
Etasje: 3 Oppvarmingstype: Elektrisk
Heis: Nei
Parkeringstype: Uspesifisert ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Leiligheter
Fasiliteter:

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Geir Henning Langaker
Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET UVIKSTRAND 9, KARMØY

Vedtatt i konstituerende møte 19.10.07

§ 1.
Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Uvikstrand 9.

§ 2.
Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 85 bnr. 309, Karmøy kommune, eies i sameie mellom de 5 – fem – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i, med følgende sameiebrøk mv.:

Seksjon nr. 1 har sameiebrøken 1/5, og har enerett til bruk av følgende bruksenhet:

- Bruksenhetens hoveddel:
  - Den del av bebyggelsen som er merket 1 og fargelagt med **grønt** på vedlagte plan i 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - 1 biloppstillingsplass/carport, og 1 sportsbod i 1. etasje merket med **TS1** på vedlagte plan i første etasje.
  - 1/5 – en ideell femtepart – av sameiets fremtidige andel av fellesarealer på gnr. 85 bnr. 84, ref. **vedlagte bebyggelsesplan**.
  - Båtplass/3 m sjølinje langs offentlig strandpromenade merket **BP1-Ø2** på vedlagte situasjonsplan.

Seksjon nr. 2 har sameiebrøken 1/5, og har enerett til følgende bruksenhet:

- Bruksenhetens hoveddel:
  - Den del av bebyggelsen som er merket 2 og fargelagt med **blått** på vedlagte plan i 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - 1 biloppstillingsplass , og 1 sportsbod i 1. etasje merket med **TS2** på vedlagte plan i 1. etasje.
  - 1/5 – en ideell femtepart – av sameiets fremtidige andel av fellesarealer på gnr. 85 bnr. 84, ref. **vedlagte bebyggelsesplan**.
  - Båtplass/4 m sjølinje langs offentlig strandpromenade, herunder merket **BP2-Ø2** på vedlagte situasjonsplan.
  - 1 ekstra biloppstillingsplass i på gnr. 85/84 i tillegg til den ene som er inkl. i den fremtidige ideelle andelen i eiendommen .

Seksjon nr. 3 har sameiebrøken 1/5, og har enerett til bruk av følgende bruksenhet:

- Bruksenhetens hoveddel:
  - Den del av bebyggelsen som er merket 3 og fargelagt med **gult** på vedlagte plan i 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - 1 biloppstillingsplass, og 1 sportsbod i 1. etasje merket med **TS3** på vedlagte plan i 1. etasje.
  - 1/5 – en ideell femtepart – av sameiets fremtidige andel av fellesarealer på gnr. 85 bnr. 84, ref. **vedlagte bebyggelsesplan**.
  - Båtplass/3 m sjølinje langs offentlig strandpromenade, herunder merket **BP3-Ø2** på vedlagte situasjonsplan.

Seksjon nr. 4 har sameiebrøken 1/5, og har enerett til bruk av følgende bruksenhet:

- Bruksenhetens hoveddel:
  - Den del av bebyggelsen som er merket 4 og fargelagt med **rødt** på vedlagte plan i 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - 1 biloppstillingsplass, og 1 sportsbod i 1. etasje merket med **TS4** på vedlagte plan i 1. etasje.
  - 1/5 – en ideell femtepart – av sameiets fremtidige andel av fellesarealer på gnr. 85 bnr. 84, ref. **vedlagte bebyggelsesplan**.
  - Båtplass/3 m sjølinje langs offentlig strandpromenade, herunder merket **BP4-Ø2** på vedlagte situasjonsplan.

Seksjon nr. 5 har sameiebrøken 1/5, og har enerett til bruk av følgende bruksenhet:

- Bruksenhetens hoveddel:
  - Den del av bebyggelsen som er merket 5 og fargelagt med **fiolett** på vedlagte situasjonsplan (inkl. andel tomt merket rødt på vedlagte situasjonsplan).

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - 1 biloppstillingsplass, og 1 sportsbod i 1. etasje merket med **TS5** på vedlagte plan i 1. etasje.
  - 1/5 – en ideell femtepart – av sameiets fremtidige andel av fellesarealer på gnr. 85 bnr. 84, ref. **vedlagte bebyggelsesplan**.
  - Båtplass/3 m sjølinje langs offentlig strandpromenade, herunder merket **BP5-Ø2** på vedlagte situasjonsplan.

Fellesareal

Utenom de areal som inngår i seksjonene 1-5 i henhold til bestemmelsene foran, vil eiendommen bestå av det fellesareal som er felles avfallsplass , trapperom/heis/gang 1., 2. og 3. etasje merket med Felles på vedlagte etasjeplaner, samt utvendig gårdsplass. Disse arealene er de eneste arealer på eiendommen, samt andel av sameiets ideelle eierandel i gnr. 85/84 som

er nødvendig til bruk for samtlige seksjoner og det kan heller ikke sees at det i h.t. lovgivningen kan bli fastsatt at annet areal skal tjene fellesbehov for seksjonseierne.

Til fellesarealene, inkludert sameiets eierandel i gnr. 85 bnr. 84 hører vanntilførselsledninger, avløpsinstallasjoner og annet ledningsnett. Det samme gjelder andre innretninger/installasjoner som eventuelt tjener sameierne i fellesskap.

§ 3.
Rettslig råderett over seksjonene

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

§ 4.
Bruken av bruksenheter og fellesareal

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

Seksjonsnummer 1-5 kan kun brukes til bolig.

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

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

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

§ 5.
Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, og andre arealer som sameierne har enerett til å bruke.

Sameierne har i fellesskap, i forhold til sameiebrøken, vedlikeholdsansvaret for avløpsinnstallasjoner og vanntilførselsledninger.

Den enkelte sameier har eneansvar for vedlikehold/fornyelse av elektriske ledninger og – opplegg i bruksenheten, herunder sikringskap. Det samme gjelder ledninger for vanntilførsel

og avløp i bruksenheten. Sameierne har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller de andre bruksenhetene, eller ulemper for de andre sameierne.

Hver av sameierne er eneansvarlig for vedlikehold mv. av det uteareal som inngår i bruksenhetens tilleggsdel.

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

§ 6.
Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, og som ikke er regulert i disse vedtekter for øvrig. Med mindre annet følger av disse vedtekter skal felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad i forhold til sin sameiebrøk. Drifts-, vedlikeholds- og renholdskostnader av heis skal dekkes av seksjon nr. 1-4. Vedlikehold og renhold av trapperom, avfallsplass og felleskorridor besørges av seksjon nr. 1-5.

Vedlikehold , reparasjon og påkostninger av utvendig fasade og skifting av vinduer påhviler sameiet som sådan i felleskap . Den enkelte seksjonseier plikter dog å tegne egen vindusforsikring i likhet (egen) innboforikring.

§ 7.
Styret - signatur

Styret og styreleder velges av sameiermøtet. Styret skal ha 3-5 medlemmer hvorav en skal være styreleder, som velges med vanlig flertall av eierne av seksjonsnummer 1-5.

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap har signaturrett for sameiet Uvikstrand 9.

§ 8.
Særlige bestemmelser for boligseksjonene nummer 1-5

Felleskostnader vedrørende boligseksjoners tilleggsdel skal dekkes av seksjonene med 1/5 på hver.

§ 9.
Andre bestemmelser

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Avaldsnes, den 19.10.07

TILLEGG OG ENDRING I VEDTEKTENE

Altibox TV OG INTERNETT
Seksjonseierne forplikter seg til å bruke tjeneste fra Altibox

Vedtatt i Sameiermøte
FEBRUAR 2018

Endring i §6
formuleringen « vedlikehold og renholdskostnader av heis skal dekkes av seksjon 1-4» tas ut av vedtektene. Dekkes som felleskostnader.

Vedtatt i Sameiermøte
24.04. 2025

enova

Energiattest



Adresse **Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256097**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23905558**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
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 **150,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **137,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 081 kWh**



Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES

Detaljering

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

Uvikstrand 9, 4262 AVALDSNES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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.

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