PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

KOPERVIKGATA 24

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kopervikgata 24

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøgata Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	99.2 km

BARNEHAGER

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Lysskar barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Salhusvegen	6 min
Spar Spannaveien	2 min

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

VARER/TJENESTER

Markedet	5 min
Apotek 1 Spannavegen	2 min
Haugesund Vinmonopol	5 min

SPORT

Hemingstad balløkke	5 min
Hellandsmarka balløkke	5 min
Liv & Lyst treningssenter	7 min
CrossFit Haugesund	12 min

«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Kopervikgata 24

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøgata Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	99.2 km

BARNEHAGER

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Lysskar barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Salhusvegen	6 min
Spar Spannaveien	2 min

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

VARER/TJENESTER

Markedet	5 min
Apotek 1 Spannavegen	2 min
Haugesund Vinmonopol	5 min

SPORT

Hemingstad balløkke	5 min
Hellandsmarka balløkke	5 min
Liv & Lyst treningssenter	7 min
CrossFit Haugesund	12 min

«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

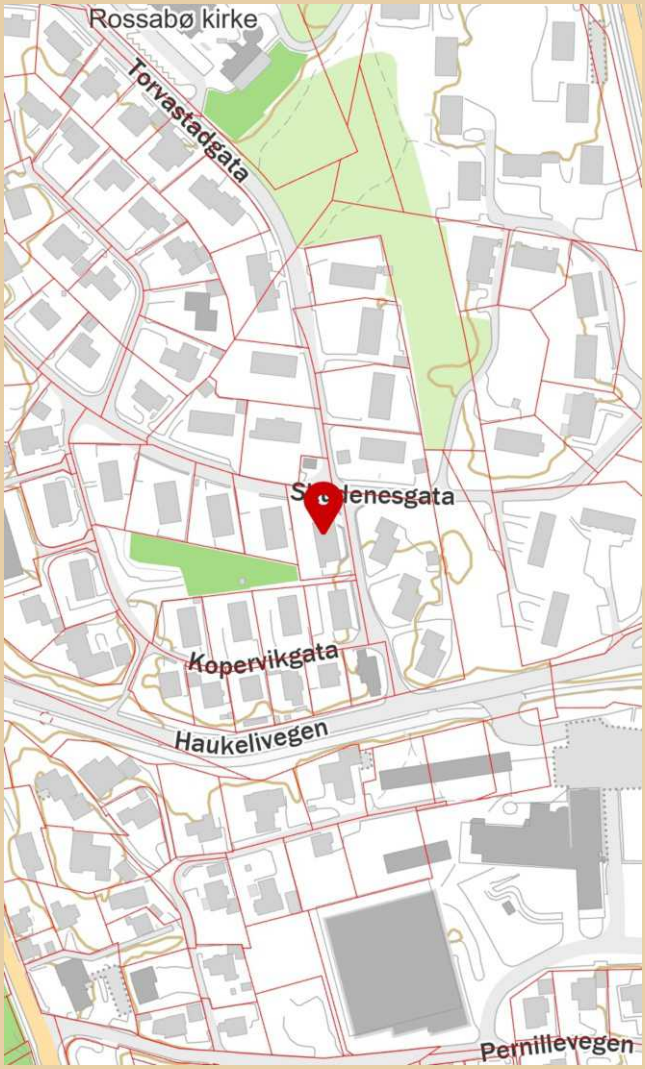
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Kopervikgata 24

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	20 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Karmsundgata	10 min
Recharge St1 Karmsundgata	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøgata Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	99.2 km

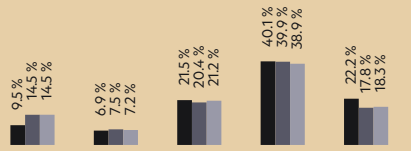
BARNEHAGER

Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Lysskar barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Salhusvegen	6 min
Spar Spannaveien	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø kirke/Karmsund vgs	7 731	1 007
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Hemingstad balløkke	5 min
Hellandsmarka balløkke	5 min
Liv & Lyst treningssenter	7 min
CrossFit Haugesund	12 min

«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

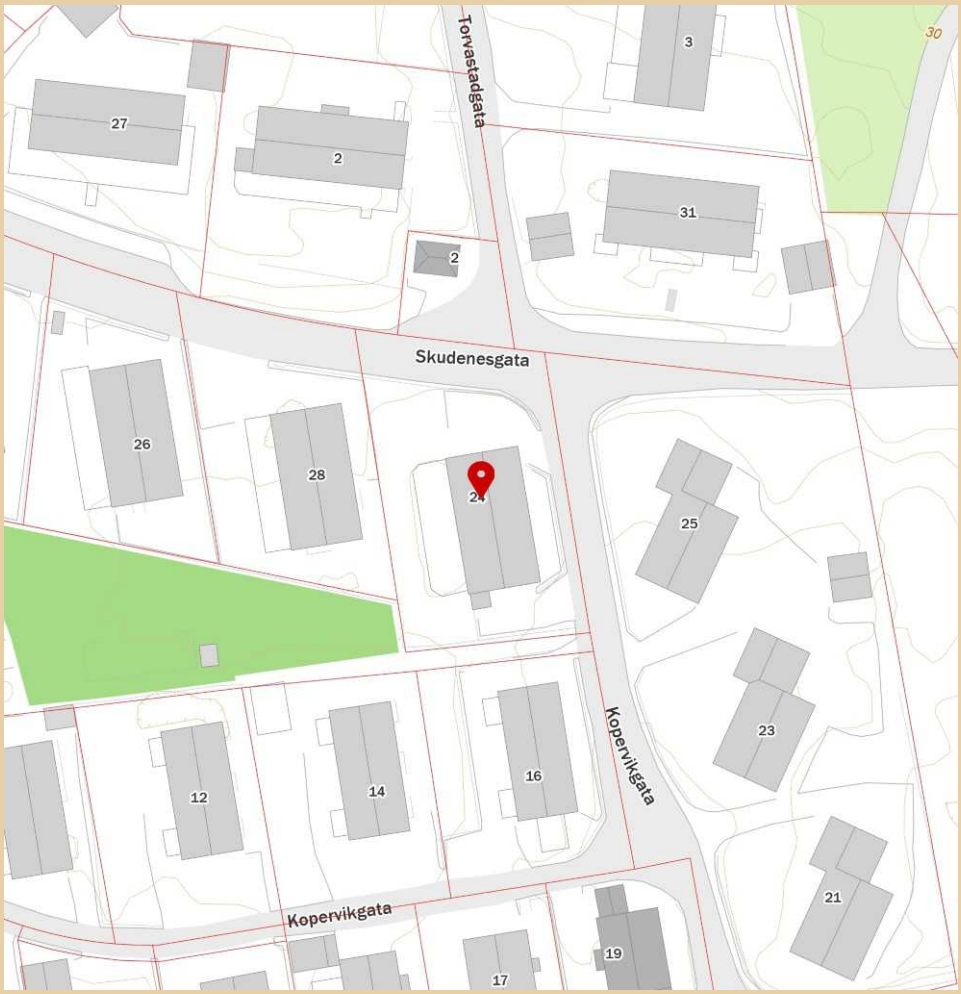
Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Rekkehus

Kopervikgata 24 , 5529 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1024, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1330 **Eiendomsverdi ref nr:** EV1079

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026043

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

SIGMA TAKST AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Hus i rekke oppført i 1953 med kjeller, 1. og 2. etasje samt loft/hems. Det medfølger også en parkering med plass til to biler.

Bygninger fra 1950-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, lydforhold, branntekniske løsninger og tekniske installasjoner. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Det må påregnes noe skjevheter i konstruksjonene og stedvis knirk i gulv, samt overflater med misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker som følge av alder og bruk. Laminatgulv har stedvise skader, og fornyelse må påregnes i enkelte rom.

Badet i 2. etasje nærmer seg forventet teknisk levetid og er ikke utført etter dagens krav til våtrom. Vinduer i kjeller er av eldre dato og det ble registrert råteskader. Utskifting må påregnes.
I kjeller ble det registrert fuktpåvirkning i vegger mot terreng. Videre bruk, belastning og eventuell oppgradering av rommene vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør vurderes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold, oppgraderinger og fremtidige utskiftninger må derfor forventes.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader for nærmere beskrivelser og vurderinger. Boligen var møblert og bebodd ved befaring, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales også å gjennomgå selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Takutstikk og loddbord av tre. Vindskier av metall.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Wakaflex rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn av metall.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Innvendige skillevegger mellom boenhetene er av betongstein.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Vinduer med karmer av tre i kjeller med og uten isolerglass.
Takvindu på loft/hems av tre med isolerglass.
Vinduer på 1. og 2. etasje av PVC med isolerglass.
Entredør av PVC med isolerglass.
Terrassedær av PVC med isolerglass.
Balkongdør av PVC med isolerglass.
Vestvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etg.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etg.
Trapp fra gårdsrom opp til hovedentre av betong.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.
Trapp fra hage opp til terrasse av tre. Malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulver.
Tapet, malte plater og MDF-plater på vegger. Det er brystning av panel på noen rom.
Trepanel og malte plater i tak/himlinger.
Gulv av betong i underetasjen.
Ukjent oppbygging av etasjeskillet i 1. etasje.
Etasjeskiller av tre i 2. etasje og loft/hems.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert to vedovner. En i stue 1. etg og en i kjellerstue.
Sotluke er ikke lokalisert, men det er feieluke på loft.
Hulltaking er foretatt i kjeller og det er påvist fuktighet i konstruksjonen.
Boligen har innvendig trapp av tre. Malt utførelse med laminat i trinn.
Det er stige/bratt trapp fra 2. etg og opp til loft/hems.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2000.
Eksakt alder er ukjent.
Våtromstapet vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er eldre elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2009. Kjøkkenet fikk nye fronter i ca 2020.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke komfyrvakt eller aquastop.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejern (soilrør).
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er eldre betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes at lyd- og brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene ikke tilfredsstiller dagens krav til lydisolasjon, brannsikkerhet og utførelse. Lydgjennomgang mellom boenhetene må forventes i eldre rekkehusbebyggelse.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha usikker radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

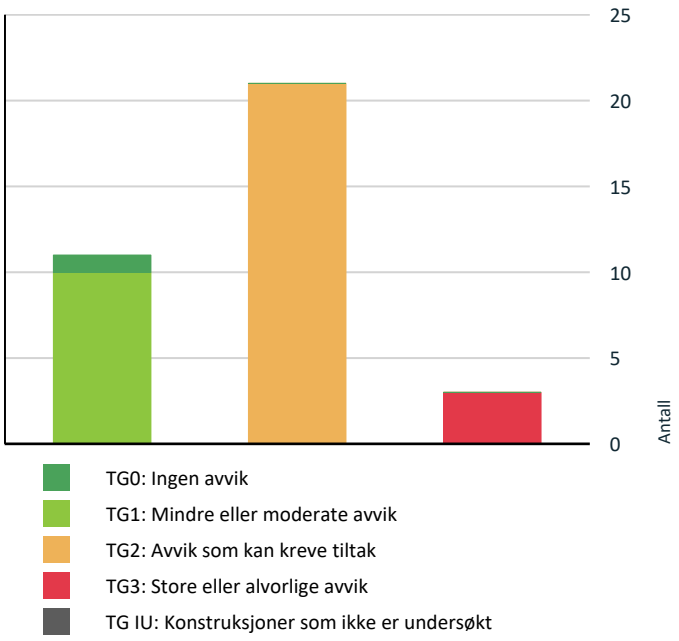
- Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

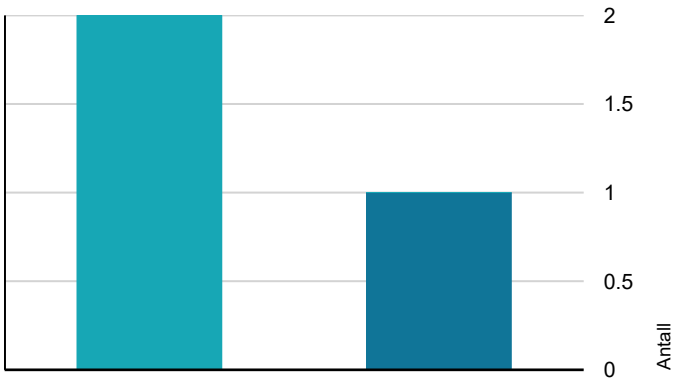
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1. og 2. etasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Vaskekjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nye fronter på kjøkken
2019	Modernisering	Nytt taktekke
2019	Modernisering	Nye vann og avløpsledninger fra bygget og ut til kommunalt anlegg
2016	Modernisering	Nytt sikringsskap med tilhørende innmat
2011	Modernisering	Alle vinduer og dører av PVC i 1. og 2. etasje ble fornyet

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Takutstikk og loddbord av tre. Vindskier av metall.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekket på denne enheten ble fornyet i ca 2019.

Taktekking fremstår i normal god stand uten registrerte skader eller tegn til svekket funksjon ved befaring. Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Wakaflex rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn av metall.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.
Takrenner, trinn og tetting rundt pipe ble fornyet i forbindelse med nytt taktekke i ca 2019.

Nedløp og beslag fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring. Det er ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 1 er gitt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Innvendige skillevegger mellom boenhetene er av betongstein.

Kledningen ser til å være av nyere dato. Når den ble fornyet er ukjent.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår med normal slitasje og uten registrerte skader av betydning for funksjon på befaringsdagen. TG1 er satt da tilstanden vurderes som forventet ut fra alder og eksponering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Takkonstruksjonen og undertak er besiktiget via loft/hems.

Oppbyggingen under det nye taktekket er ukjent. Det er ikke observert indikasjoner på pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk, men tilstanden på takkonstruksjonen kan ikke fastslås uten inngrep eller full dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert tilfredsstillende ventilering av loft/hems. På loftet ble det registrert stedvis misfarging på sutaket samt symptomer på aktivitet etter mott/borrebiller i trekonstruksjonene.

Manglende eller utilstrekkelig ventilering av loft kan føre til opphopning av fuktig luft og økt risiko for kondensdannelse mot kalde bygningsdeler. Registrerte misfarginger på sutaksplatene kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble også registrert symptomer på aktivitet etter mott/borrebiller, noe som tyder på biologisk aktivitet i trekonstruksjonene. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik og risiko for videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved utilstrekkelig ventilering kan det over tid oppstå fuktskader, soppvekst og redusert levetid på trekonstruksjonene. Eventuell aktivitet fra treødeleggende insekter kan medføre svekkelser i treverk dersom forholdet utvikler seg videre over tid.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av loft/hems for å redusere risiko for kondens og fuktproblematikk. Videre anbefales nærmere undersøkelser av registrerte symptomer på aktivitet etter mott/borrebiller for å avklare omfang, årsak og behov for eventuelle tiltak.



Misfarging på sutak uten utslag på fuktighet



Symptomer på aktivitet etter borrebille/mott.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre i kjeller med og uten isolerglass.
Takvindu på loft/hems av tre. Isolerglass.
Vinduene er av eldre dato og fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble registrert fukt i vinduskarm, samt synlige råteskader i treverket.

Forholdet vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, som har medført nedbrytning av materialet. Råteskader innebærer vesentlig svekket funksjon og bæreevne i treverket. TG3 er satt da det foreligger klart funksjonssvikt og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang og spredning til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også medføre redusert tetthet og fare for inntrenging av fukt og vann.
Vinder med råte må skiftes ut. Det anbefales nærmere kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader.

Vinduer av normal eller tilsvarende kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu med råteskade



Takvindu med råteskade

TG 2 Vinduer - 1. og 2. etasje

Beskrivelse

Vinduer med karmer av PVC. Isolerglass.
Vinduene fremstår som i god stand uten forhold som påvirker funksjonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert liten avstand mellom beslag og tilstøtende treverk rundt vinduer. Samt krakeleringer i vindus foringer.

Forholdet vurderes å kunne gi økt fuktbelastning på treverket som følge av kapillæroppsug og begrenset drenering/uttørking. Avviket anses som en utførelsesmessig svakhet, og det er derfor gitt TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre oppfukting, redusert levetid og risiko for råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand og korrekt utførelse rundt beslag for å sikre god avrenning og uttørking, samt å kontrollere og eventuelt utbedre eventuelle begynnende skader i treverket.



Treverk ligger mot beslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør av PVC med isolerglass.
Terrassedør av PVC med isolerglass.
Balkongdør av PVC med isolerglass.

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etg.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse.

Vestvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etg.
Bjelker, søyler, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Terrasse er fundamentert på punktfundamenter av betong med bjelkesko.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert grønskedannelse, sprekker i treverk og malingsflass på terrasse. Samt et knekt terrassebord som bør repareres.

Forholdet vurderes å skyldes normal værpåvirkning, fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Manglende eller nedbrutt overflatebehandling bidrar til utvikling av grønske og nedbrytning av treverk.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende nedbrytning, uten påviste alvorlige konstruksjonsskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre nedbrytning av treverk kan oppstå dersom tiltak ikke utføres, noe som på sikt kan gi redusert levetid og behov for utskifting av enkelte bygningsdeler.
Det anbefales rengjøring av terrasse, fjerning av grønske, samt vedlikehold som skraping og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk bør påregnes ved behov.



Grønske og malingsflass



Sprekker i treverk og ett knekt terrassebord

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra gårdsrom opp til hovedentre av betong.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.

Trapp fra hage opp til terrasse av tre. Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betongtrappen har synlige riss/sprekker i overflater. Sprekkene vurderes som alders- og belastningsrelaterte.
TG2 er valgt da det foreligger registrerte sprekker som kan medføre videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker kan over tid gi økt vanninntrengning i konstruksjonen. Ved frostpåvirkning kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Dersom armering eksponeres, kan korrosjon oppstå.
Sprekker i betong bør repareres for å forhindre videre nedbrytning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



sprekk i trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Tapet, malte plater og MDF-plater på vegger. Det er brystning av panel på noen rom.
Trepanel og malte plater i tak/himlinger.

Overflatene er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje. Det må påregnes enkelte sprekker og riss i vegger og himlinger, samt stedvis knirk i gulv. Behov for overflatebehandling og oppussing vil forekomme enkelte steder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje i overflatebehandlingen på innvendige gulv. Gulvene fremstår med lokale slitemerker, misfarging og områder med skader.

TG2 er valgt på bakgrunn av påvist slitasje og overflateavvik utover normalt alders- og bruksprege.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men kan også vanskeliggjøre rengjøring. Det må påregnes stedvise reparasjoner eller utskifting av gulvoverflater i enkelte rom, avhengig av ønsket standard og videre bruk.



Skadet laminat

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i underetasjen.
På del hvor det er innredet kjellerstue er det tilfarergulv av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

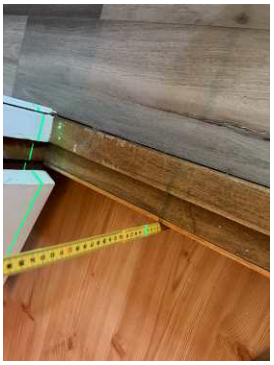
Det er registrert nivåforskjeller mellom tilstøtende gulvflater som overstiger anbefalte toleranser i gjeldende standard. Gulvene fremstår som opprettet, men med merkbare høydeavvik. Høydeavvik fra bod og inn til kjellerstue ble målt til ca 12 cm.

Forholdet kan skyldes tidligere oppretting med tilfarergulv. TG2 er valgt da forholdet representerer et avvik fra anbefalte toleranse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nivåforskjeller kan påvirke brukskomfort. I enkelte tilfeller kan det også medføre snublefare.
Forholdet kan aksepteres dersom det ikke er til vesentlig ulempe, men utbedring kan vurderes ved behov, for eksempel ved avretting eller justering av gulvflater i forbindelse med oppussing.



Nivåforskjell mellom bod og kjellerstue

TG 2 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent oppbygging av etasjeskiller.
Fra vaskekjeller kan man se tak/dekke av betong, om hele etasjeskillet er av betong er ukjent.

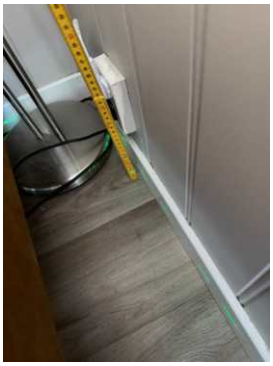
Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 22 mm skjevhet på gulv i stue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 16 mm skjevhet på gulv i stue. Målt på en lengde over 2 meter.

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.

Skjevheten vurderes som moderat og har ingen betydning for bæreevnen. Avviket kan oppleves visuelt eller ved møblering, men anses som normalt sett i forhold til alder.
Utbedring er ikke nødvendig med mindre eier har særskilte krav til planhet.


Målt skjevhet på gulv i stue

TG 2 Etasjeskille - 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i 2. etasje.
Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

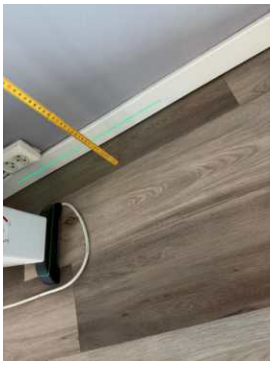
Gulv på loft/hems er utført med trebjelkelag og gulvbord, antatt fra byggeåret. Loftet er uinnredet og ikke tilrettelagt for varig opphold. Det er normalt at gulv i slike rom har ujevnheter og nivåforskjeller uten betydning for bruken. Det ble ikke registrert åpenbare forhold som tilsier behov for tiltak. Gulvet er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 22 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 18 mm skjevhet på gulv i gang. Målt på en lengde over 2 meter.

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.

Skjevheten vurderes som moderat og har ingen betydning for bæreevnen. Avviket kan oppleves visuelt eller ved møblering, men anses som normalt sett i forhold til alder.
Utbedring er ikke nødvendig med mindre eier har særskilte krav til planhet.


Målt skjevhet på gulv i soverom

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert to vedovner. En i stue 1. etg og en i kjellerstue.
Sotluke er ikke lokalisert, men det er feieluke på loft.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Pipe og ildsteder er kun besiktiget fra denne boenheten og vurdert ut fra synlige forhold tilknyttet denne delen av bygningen. Det er ikke foretatt vurdering av skjulte forhold eller øvrige deler av pipe -/ildstedsanlegget som tilhører andre boenheter eller felles konstruksjoner.

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

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid, selv om pipen fremstår funksjonell ved befaring. Pipers levetid varierer med utførelse og materiale, men tegl- og mursteinspiper har normalt en forventet levetid på ca. 50–80 år, elementpiper 60–100 år, og stålpiper 25–50 år. Levetiden påvirkes av plassering, bruk, fyringsmønster og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Eldre piper kan ha redusert restlevetid og kan over tid få behov for vedlikehold eller utbedringer. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller synlige skader ved befaring.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle tiltak bør vurderes ved tegn til forringelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering. Løse fliser på gulv ved vedovner bør remonteres.



Løse fliser på gulv ved vedovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har tilfarergulv med laminat på overflate. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 34 som betyr at det er vått. Ved inspeskjon i hull kan man se råteskader.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det ble i rom under terreng målt forhøyet fuktinnhold i treverk, med verdier opp mot ca. 34 %. Dette er over normalt nivå og indikerer en fuktbelastning som kan gi grunnlag for skadeutvikling. Ved inspeksjon i hull ble det også påvist råteskader i konstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen består av tilfarergulv, som er en kjent risikokonstruksjon i rom under terreng, da organiske materialer er plassert mot fuktutsatt underlag. Konstruksjonen er lukket, og tilstanden i underliggende sjikt er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Forholdet vurderes å skyldes fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner mot terreng, kombinert med risikoutsatt gulvoppbygning. Målt fuktnivå og påviste råteskader gir grunnlag for TG3.

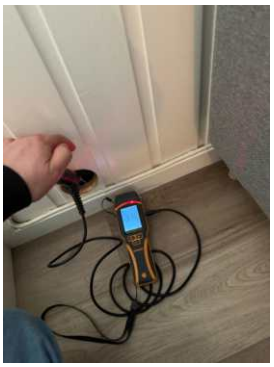
Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er risiko for skjulte fuktskader, nedbrytning av materialer og utvikling av muggsopp i konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjonen for å avklare skadeomfang. Utbedring av gulvkonstruksjon og eventuelle fuktsikringstiltak må påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder rivningsarbeider for å muliggjøre kontroll og kartlegging, og omfatter ikke utbedring av selve årsaken til fuktpåvirkningen. Videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke årsak og omfang av fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling



Råteskadet svill

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse. Det er laminat i trinn.

Det er stige/bratt trapp fra 2. etg og opp til loft/hems.
Vanger og trinn av tre. Malt utførelse.
Loft/hems har lav takhøyde og er ikke tilrettelagt for varig opphold.
Løsningen fungerer etter hensikten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt frihøyde på ca. 1,77 m i trappen, noe som er lavere enn anbefalte verdier etter dagens forskrifter (normalt ca. 2,0 m). Trappen fremstår også som relativt bratt og smal.
Forholdet skyldes eldre byggeskikk og at trappen er oppført etter tidligere byggeregler, hvor krav til frihøyde, stigning og bredde var mindre strenge enn etter dagens forskrifter.

Trappen har avvik fra dagens anbefalte krav til frihøyde og utforming, noe som påvirker sikkerhet og brukskomfort. Forholdet vurderes å være et avvik som krever tiltak, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Redusert frihøyde, bratt stigning og begrenset bredde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet eller falle ved bruk av trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade, særlig for høye personer eller ved transport av gjenstander.

Tiltak vil normalt være bygningsmessig krevende og kan omfatte ombygging eller endring av trappeløpet for å oppnå bedre frihøyde og utforming. Tiltak vurderes som omfattende og gjennomføres normalt i forbindelse med større ombyggingsarbeider. Forsiktighet anbefales ved bruk.



Lav frihøyde

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm, og det er registrert stedvis slitasje på dører. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og registrerte slitasjeforhold som medfører redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov over tid.
Justering og vedlikehold anbefales.

TG 2 Vaskekjeller

Beskrivelse

Gulv av malt betong.
Vegger av malt betong.
Betong i himling.
Eldre stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vaskekjeller med gulv og vegger av betong/puss. Det er ikke registrert membran på gulv eller vegger.

Rommet fremstår med en enkel utførelse uten fuktsikring i form av membran eller vanntette overflater. Slike løsninger er vanlig i eldre kjellere og vaskerom, men avviker fra dagens anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner. På bakgrunn av manglende fuktsikring er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende membran og overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktopptak i gulv og vegger dersom rommet utsettes for vannsøl eller lekkasjer. Ved fortsatt bruk av rommet til vaskeromsformål bør det utvises aktsomhet ved bruk av vanninstallasjoner. Ved eventuell fremtidig oppgradering anbefales det å etablere fuktsikring og overflater som er tilpasset rom med vannbelastning.



Eldre stålsluk

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2000. Eksakt alder er ukjent.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Våtromstapet bærer preg av alder og har noe slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist bruk av rørmansjetter/fuging ved rørgjennomføringer i vegger.

Manglende eller ikke påviste rørmansjetter/fuging innebærer økt risiko for lekkasjer ved rørgjennomføringer. Utførelse og tetting i gjennomføringer er ikke dokumentert, og det kan ikke verifiseres at disse tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Forholdet vurderes som et risikoforhold, og TG2 er satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell lekkasje kan vann trenge inn i veggkonstruksjonen og medføre skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av rørgjennomføringer og å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Ved oppgradering av våtrommet bør det etableres forskriftsmessig tetting med rørmansjetter eller godkjent fugemasse.



Gjennomføring av rør er ikke tett



Skade i tapet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 61 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert fliser med bom/hulrom under gulvflisene. Gulvet har heller ikke tilstrekkelig fall til sluk for montering av dusjdører.

Bom/hulrom under fliser kan skyldes mangelfull heft eller utilstrekkelig understøttelse mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid føre til løse fliser eller sprekkdannelser. Det ble også registrert utilstrekkelige fallforhold på gulvet, og gulvet vurderes derfor ikke egnet for montering av dusjdører uten økt risiko for at vann ledes ut på gulvet utenfor dusjsonen. Badet benyttes i dag med dusjkabinett, noe som begrenser den daglige vannbelastningen på gulvet og gjør at rommet fungerer ved dagens bruk. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik og redusert funksjon på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom i fliser kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker. Ved bruk av åpen dusjløsning eller montering av dusjdører kan mangelfulle fallforhold medføre økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner og overflater.

Det anbefales å følge med på utviklingen i flisgulvet og foreta lokale utbedringer ved behov. Dersom dusjløsningen endres i fremtiden, må det påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende fallforhold i våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rundt klemring kan man se bruk av mansjett som tilhører smøremembransystem.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 er satt på grunn av alder. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

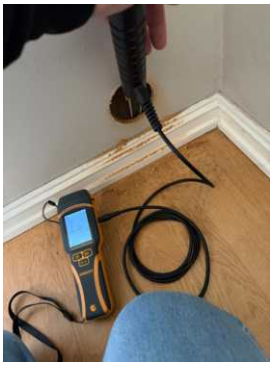
Det er eldre elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon på bad fungerer tilfredsstillende. TG1 er valgt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2009. Kjøkkenet fikk nye fronter i ca 2020.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke komfyrvakt eller aquastop.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik som påvirker funksjonen. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale og bruk. Plastbaserte rør (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør ofte har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden påvirkes blant annet av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje, korrosjon og brudd over tid.

Vannlekkasjer kan medføre omfattende fuktskader på bygningskonstruksjoner og innredning. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast og spøpejern (soilrør).
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Tilstandsrapport

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

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale. Plastbaserte avløpsrør har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens støpejernsrør gjerne har en levetid på ca. 50–75 år under normale forhold. Levetiden påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon, innvendig slitasje og tilstopping over tid.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.



Eldre soilrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er ukjent alder på varmepumpe, men den fremstår som eldre en 7 år.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er ukjent alder på vramtvannstank, men den fremstår som veldig gammel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tanken fungerer i dag. Ut fra alder kan det imidlertid ikke utelukkes at skader kan oppstå på eldre tanker. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskapet.

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.
   1953 El-anlegget i boligen er oppgradert etter behov/oppussing. Det er ukjent hvor mye av el-anlegget som er skiftet. Sikringsskapet og innmaten ble oppgradert i ca 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge opplysninger fra dagens eier skal det være benyttet fagfolk ved elektriske arbeider utført i deres eiertid. Det er ikke kjent hvilke arbeider som eventuelt er utført av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelt arbeid utført av tidligere eier, og det er derfor ukjent om samsvarserklæring foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

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?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble registrert en løs stikkontakt på vegg i stue. Forholdet bør undersøkes nærmere, og stikkontakten bør festes forsvarlig for å ivareta sikker bruk.

I sikringsskapet ble det også registrert to umerkede sikringer, og det er derfor ukjent hvilke kurser disse er tilknyttet.

På bakgrunn av registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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



2 kurser som ikke er merket



Løs stikkontakt på vegg i stue

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.
Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke kjent hvor gammel dreneringen rundt bygget er, og funksjon kan derfor ikke dokumenteres. I underetasjen ble det ved måling registrert forhøyede fuktverdier.

Forholdet vurderes å skyldes sviktende eller mangelfull drenering og fuktsikring mot terreng. Registrerte fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for unormal fuktbelastning. Tilstandsgrad settes til TG3 da det foreligger klar indikasjon på funksjonssvikt med risiko for skade på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Fuktbelastningen kan medføre fuktskader i konstruksjoner, nedbrytning av materialer og økt risiko for muggsopp og dårlig inneklima.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene. Utbedring eller utskifting av drenering og tilhørende fuktsikring må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimatet er for redrenering på del av rekkehuset som tilhører denne boenheten og ikke rundt hele bygget. Det er ikke vanlig i denne type bolig å ha innredet kjeller, det anbefales å rive reint og sørge for god utlufting av kjeller. Bruken av rommene i kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktighet i vegg

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er eldre betonggrunnmur.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert mindre riss/sprekker i grunnmuren.

Riss/sprekker i betongkonstruksjoner kan oppstå som følge av svinn i betongen under herdeprosessen eller mindre bevegelser i konstruksjonen over tid. Slike riss/sprekker er relativt vanlig i grunnmurer. Det ble ikke registrert tegn til forskyvninger eller større skader på befaringsdagen. På bakgrunn av registrerte forhold er det satt TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mindre riss/sprekker har normalt begrenset konstruksjonsmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller gi økt mulighet for fuktinntrenging dersom de utvikler seg over tid.
Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom det registreres økende rissbredde eller tegn til fuktinnsig bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak vurderes.



Sprekk/riss



Sprrekk/riss

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som avviker fra anbefalt fall bort fra bygget. For bygninger med konstruksjoner mot terreng kan dette medføre økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
Det ble registrert tegn til fuktproblematikk i underetasjen på befaringstidspunktet, og på bakgrunn av terrengforholdene er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Det anbefales å etablere fall fra bygningen der dette er praktisk mulig, samt sikre god avrenning rundt grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon fra eier.

Ifølge opplysninger fra selger/eier ble vann- og avløpsledningene fra grunnmuren og frem til kommunalt anlegg skiftet ut omkring 2019.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes at lyd- og brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene ikke tilfredsstiller dagens krav til lydisolasjon, brannsikkerhet og utførelse. Lydgjennomgang mellom boenhetene må forventes i eldre rekkehusbebyggelse.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha usikker radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

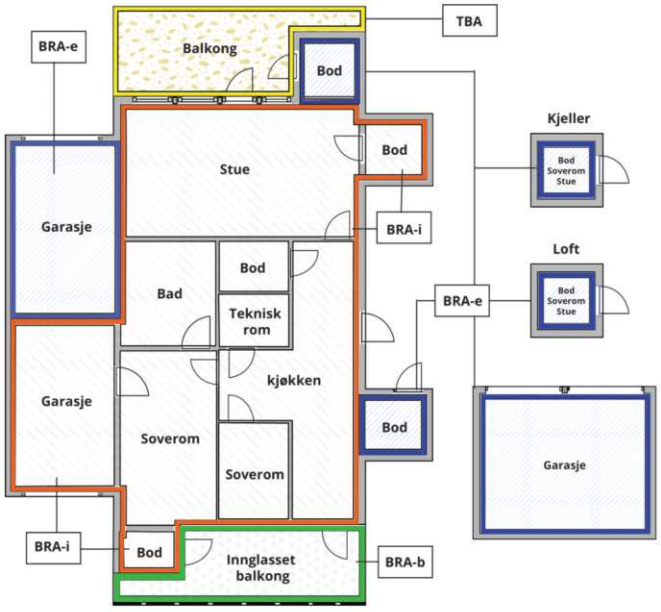
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft/hems	9			9	
2. Etasje	36			36	2
1. Etasje	36			36	22
Kjeller	35			35	
SUM	**116**				**24**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft/hems	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, matbod, sportsbod, vaskekjeller		

Kommentar

Halv part av balkong (ca. 2 m²) og terrasse (ca. 22 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Loft/hems har målbart areal og er medtatt i beregningen BRA-i, men tilfredsstiller ikke kravene til varig opphold grunnet begrenset takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1024		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kopervikgata 24

Hjemmelshaver
Aksland Mikal Aarekol, Haugesund Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kopervikgata, i Haugesund.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og rekkehus fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med plen, buskvekster og gjerder.
Gruset/singlet gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en festetomt eid av kommunen. Kommunen har tilbudt fester mulighet til å innløse tomten til en kostnad på ca. kr 414 000,-, alternativt videreføre eksisterende festekontrakt med en årlig festeavgift på ca. kr 16 000,-. Nærmere opplysninger om festeforholdet og eventuelle vilkår kan avklares med megler.

Bebyggelsen

Eiendommen består av et hus i rekke, oppført med kjeller, 1. og 2. etasje samt hems/loft.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260111
Addresse	Kopervikgata 24		
Postnr.	5529	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Mikal Aarekol Aksland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sum-it

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt skjevhet i gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Knekt bord i terrasse

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt beskrevet i tilstandsrapport

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Pusset opp kjeller

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Graving/bygging av nytt fiber

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

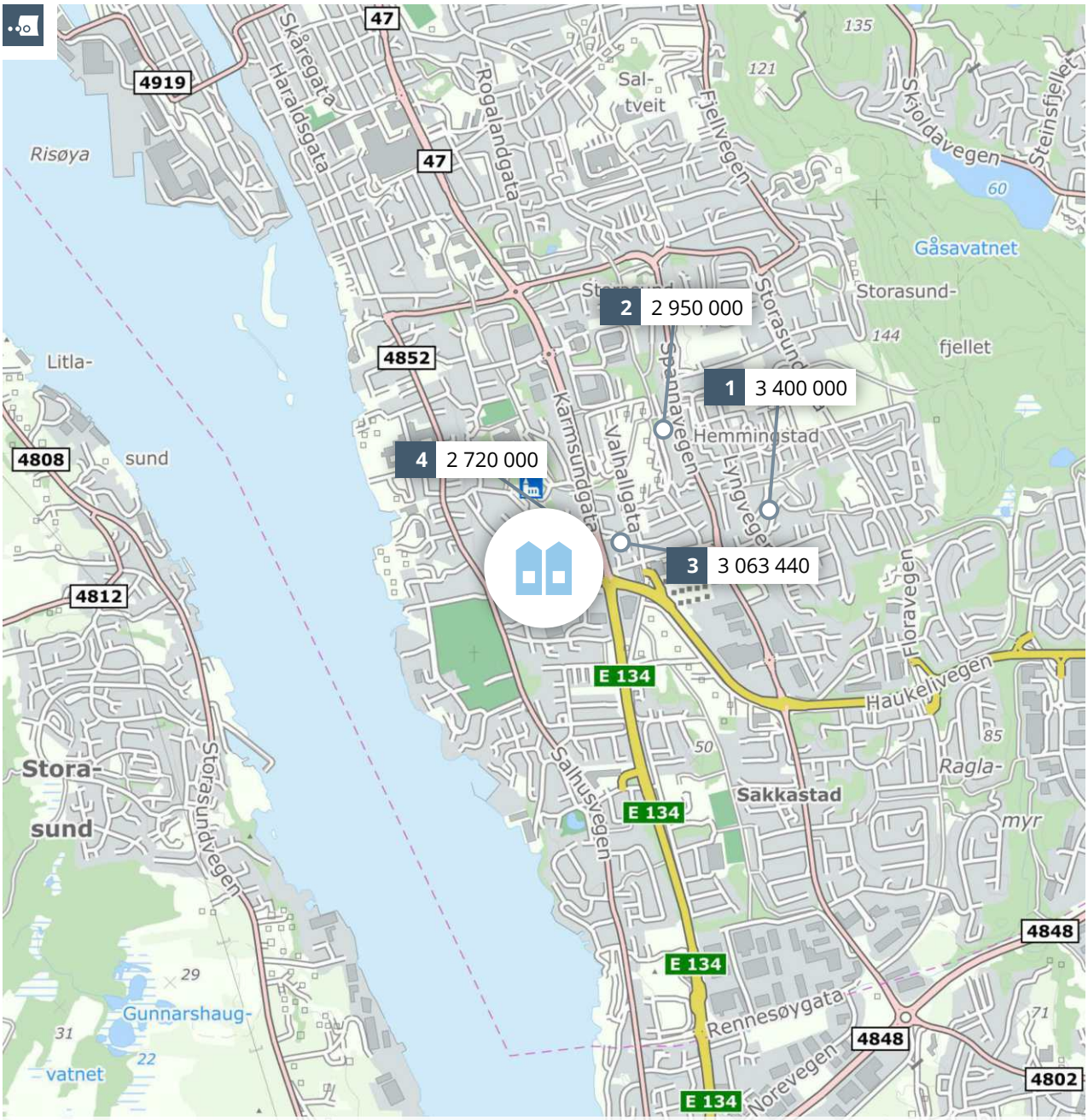
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Mikal Aarekol Aksland*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KOPERVIKGATA 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 06.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1953

GNR 35 BNR 1024 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS ROSSABØ KIRKE

Verdivurdert til

2 790 000

-	2 790 000	24 052
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 037 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einervegen 8 102 m² 1961	640 m²	3 sov		23.10.2024	3 200 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**33 333**
2	Friggs veg 45 127 m² 1968	3 306 m²	3 sov		08.12.2025	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**23 228**
3	Bøgata 3 105 m² 1953	1 154 m²	2 sov		27.06.2025	2 390 000	**2 900 000**	163 440	3 063 440	**29 176**
4	Karmsundgata 8 124 m² 1954	914 m²	3 sov		31.10.2025	2 590 000	**2 720 000**	0	2 720 000	**21 935**

Flott rekkehus.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.07.2024		25.07.2024	-	2 075 000	-	2 075 000
10.06.2022	15.06.2022	03.08.2022	1 890 000	1 890 000	0	1 890 000
31.07.2014		31.07.2014	-	1 730 000	-	1 730 000
06.03.2008	12.03.2008	15.05.2008	1 390 000	1 420 000	-	1 420 000

Rekkehus til salgs i HAUGESUND kommune nå

10
rekkehus til salgs

4.8M
4.6M
4 487 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Rekkehus solgt i HAUGESUND kommune siste 3 mnd

31
rekkehus solgt

3.5M
3.3M
3 290 000 Salgspris i snitt
3 115 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 024 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

28 670 HAUGESUND kommune i snitt siste 3 mnd

24 052 Kopervikgata 24 Totalpris 2 790 000

Skatteetaten

Dato
06.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VETLE HØYSTAD RØDJE
Frognerveien 14D H0101
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 35 Bnr 1024 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 552 258
Som sekundærbolig:	kr 2 209 033

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 23.04.2026

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1024	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND								

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	1 968,84 kr
Eiendomsskatt	3 387,00 kr
Feiing	250,00 kr
Vann	1 629,67 kr
Sum	**7 235,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	0.5 STK	500.00	1/1	0 %	250,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	527,27 kr
Forskudd Vann 2026	15%	47 m^3	26.13	1/1	0 %	1 228,02 kr	614,01 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	734,27 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	47 m^3	35.45	1/1	0 %	1 666,36 kr	833,17 kr
Målerleie 1	15%	0.5 STK	209.30	1/1	0 %	104,65 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	946300 STK	4.00	1/1	0 %	3 785,00 kr	1 892,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	24.8 m^3	28.40	1/1	0 %	704,33 kr	704,33 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-23.5 STK	28.40	1/1	0 %	-667,40 kr	-667,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	24.8 m^3	35.75	1/1	0 %	886,60 kr	886,60 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-23.5 STK	35.75	1/1	0 %	-840,13 kr	-840,13 kr
Avlest forbruk vann	15%	24.8 m^3	26.13	1/1	0 %	647,98 kr	647,98 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-23.5 STK	26.13	1/1	0 %	-614,01 kr	-614,01 kr
Avlest forbruk avløp	15%	24.8 m^3	32.89	1/1	0 %	815,67 kr	815,67 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-23.5 STK	32.89	1/1	0 %	-772,91 kr	-772,91 kr
					Sum	**9 717,26 kr**	**4 938,67 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

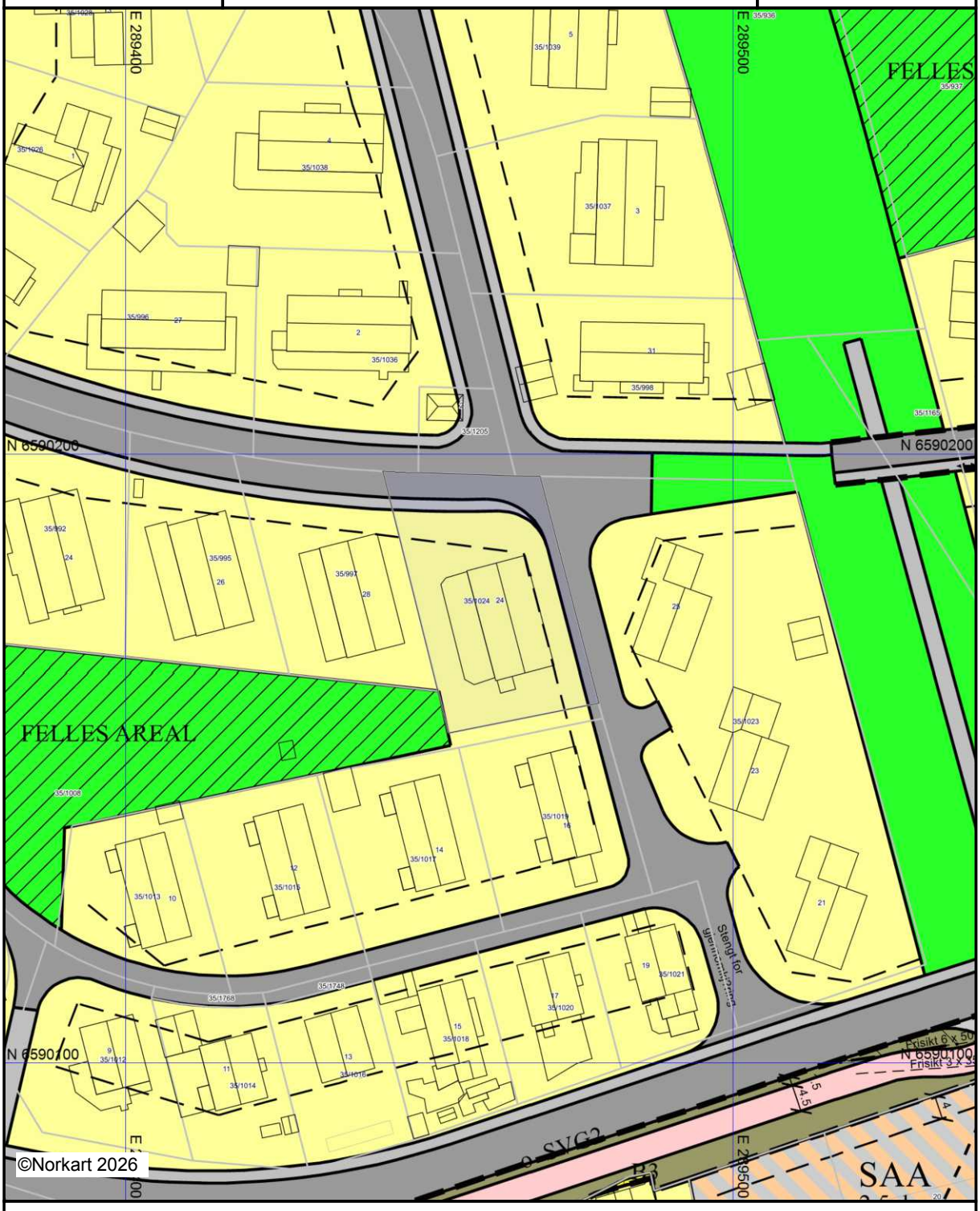
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1024/0/3
Adresse: Kopervikgata 24
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Grav- og urnelund
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Næring/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

VEDTEKTER FOR SAMEIET KOPERVIKGATEN 24
Gnr. 35, Bnr. 1024, HAUGESUND KOMMUNE

1. Gnr. 35, bnr. 1024 kalt Kopervikgaten 24 består av 4 seksjoner.

2. Styret skal bestå av minst 2- 3 personer.

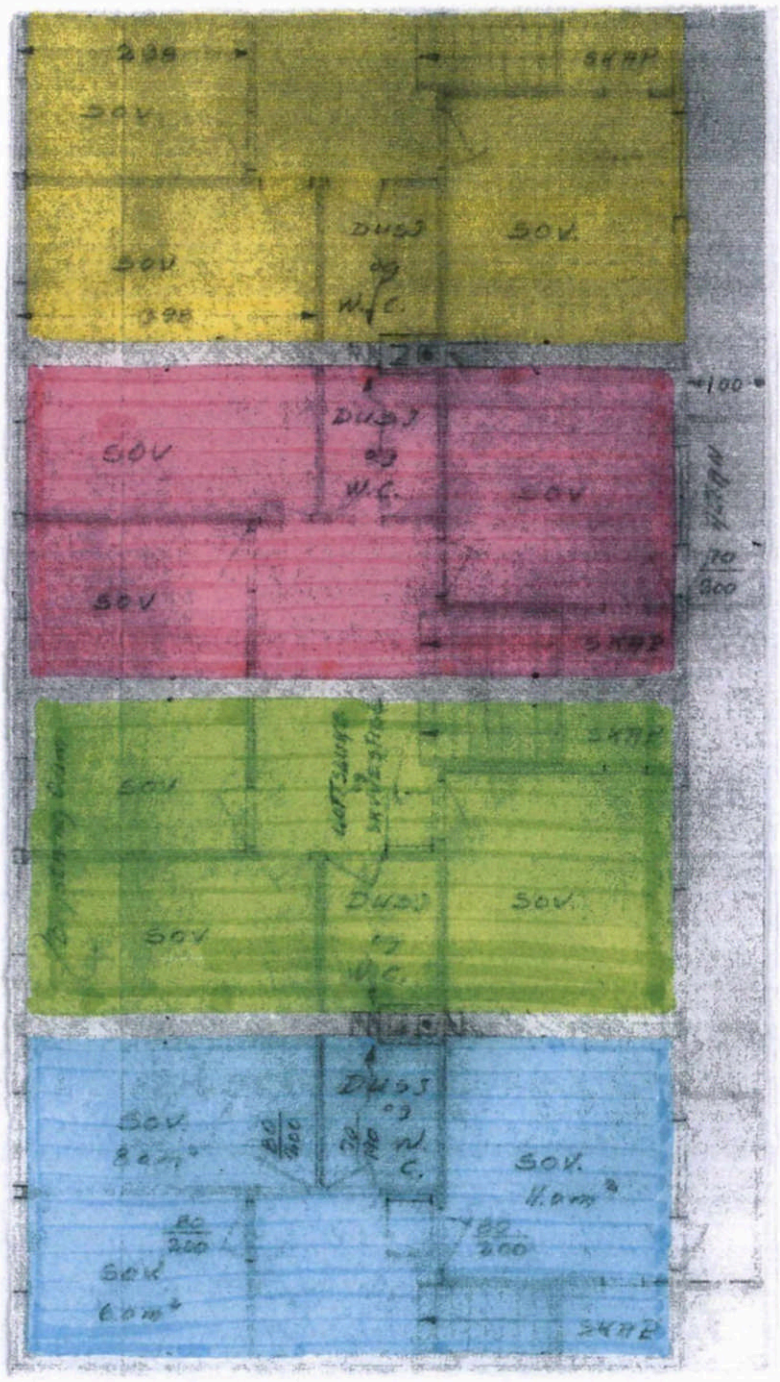
3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.

4. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken

5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
   Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene er utarbeidet av EiendomsMegler1 og følger ovennevnte eiendom dersom ikke annet blir godkjent.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
27.12.2004
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSBEH:



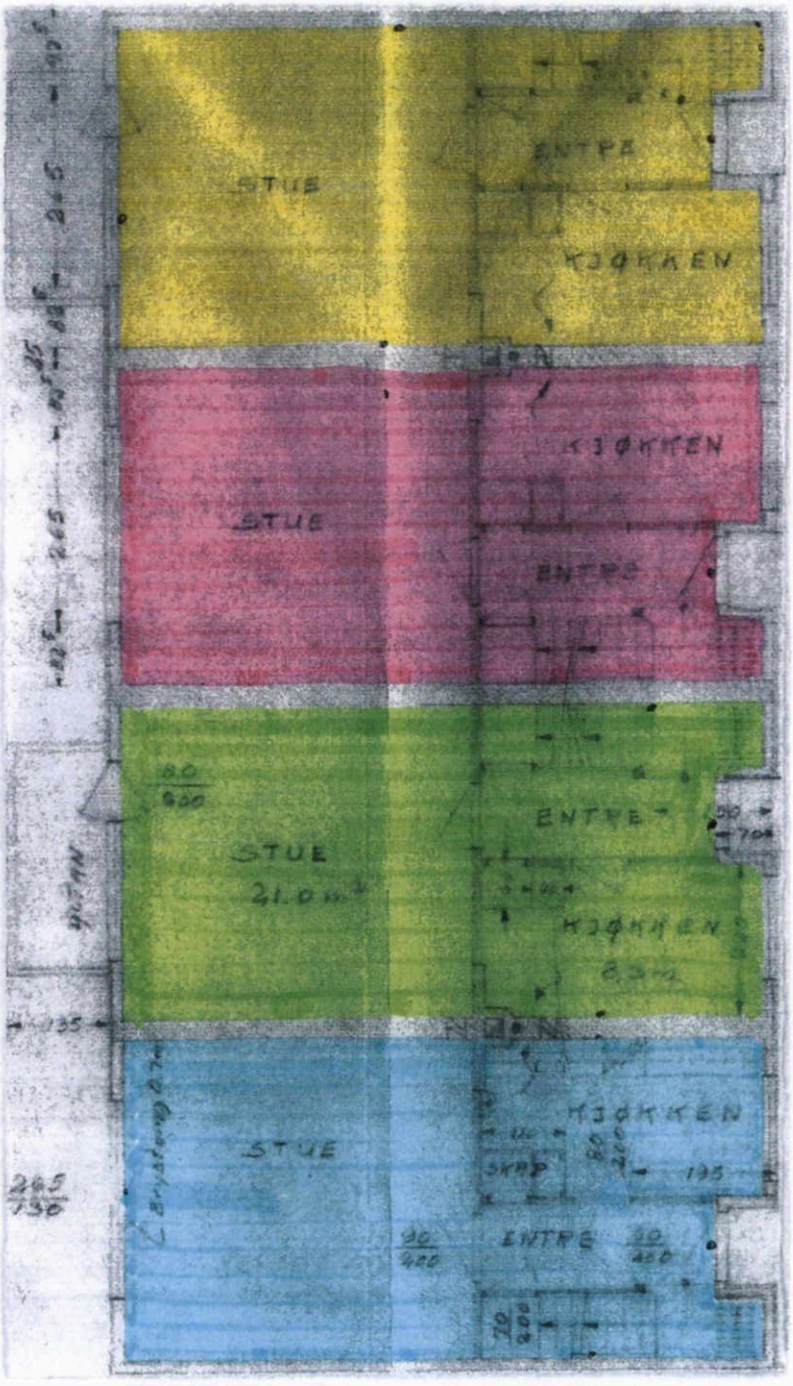
2. ETASJE

Snr. 1:
Snr. 2:
Snr. 3:
Snr. 4:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
27. 12. 2004
ARKIVKODE:
SAKSNR.:
JOURNALNR.
SAKSBEH.:
ENHET:
4

Kopervikgaten 24

Gnr. 35, bnr. 1024



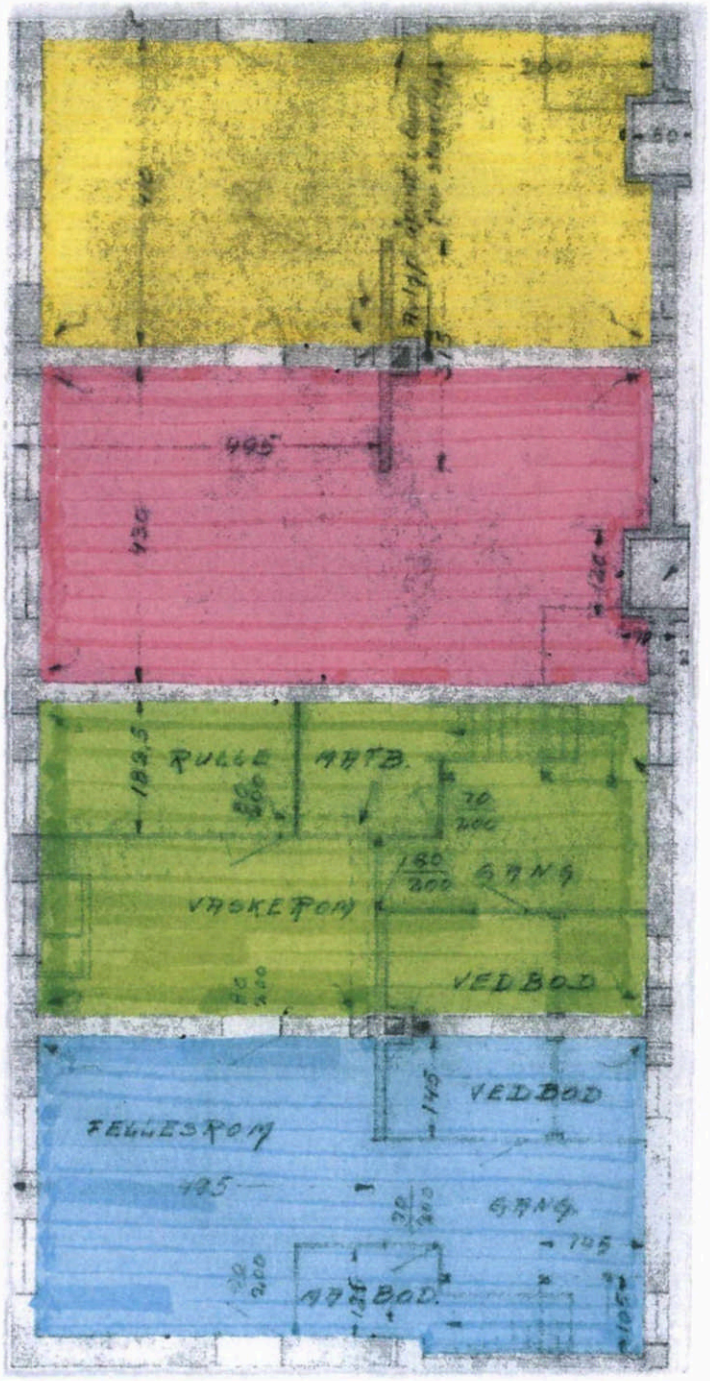
1. ETASJE

Snr. 1:
Snr. 2:
Snr. 3:
Snr. 4:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
ARKIVKODE:
SAKSNR:
JOURNALNR:
SAKSBEH:
ENHET:
3

Kopervikgaten 24

Gnr. 35, bnr. 1024



KJELLER

Snr. 1:
Snr. 2:
Snr. 3:
Snr. 4:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
27. 12. 2004
ARKIVKODE:
SAKSNR.: JOURNALNR.
SAKSBEH.: ENHET:
2

Kopervikgaten 24

Gnr. 35, bnr. 1024

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk sektor
Postboks 2165

5504 Haugesund

Telefon.: 52 73 43 00
Telefax: 52 73 42 72
E-post: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0300 Grunnkart Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen.Kartutsnittet er ikke målestokkholdig. Rutenettet avstand 50 meter.

Gnr.:	35	Bnr.:	1024	Fnr.:	Snr.:



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
27 .12. 2004
ARKIVKODE:
SAKSNR.:
JOURNALNR.
SAKSBEH.:
ENHET:

1

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/1024/0/3
Adresse: Kopervikgata 24
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

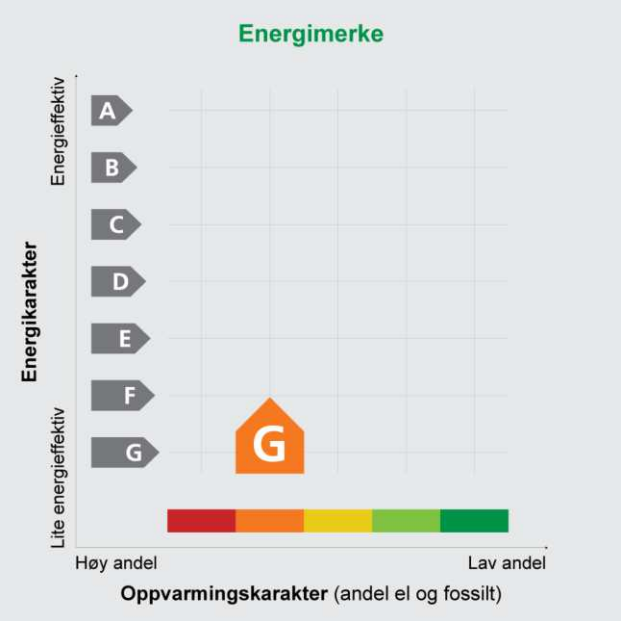
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt
- Trasepunktledning

ENERGIATTEST

Adresse	Kopervikgata 24
Postnr	5529
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	1024
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	171137675
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1406063
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	marit flesland brekke

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kopervikgata 24
Postnr/Sted: 5529 HAUGESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 02.06.2022 21:09:46
Energimerkenummer: A2022-1406063
Ansvarlig for energiattesten: marit flesland brekke
Energimerking er utført av: marit flesland brekke

Gnr: 35
Bnr: 1024
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 171137675

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
for arbeid etter plan- og bygningslovens § 99, av 20. juni 1986.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass		Gnr.	Bnr.	
KOPERVIKGT.24		35/1024		
Arbeidets art	**Byggets art**	**Mottatt**	**Beh.dato**	**Saksnr.**
TERRASSE	BOLIG	26.02.96	18.04.96	BD.231/96

Byggherre
Mario Piscopo m.fl.

Adresse
Kopervikgata 24

Byggearbeid påbegynt :Sommeren -96
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for terrasse.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før følgende arbeider er utført:

1. Rekkverk på trapp fra terrasse ned til hage må monteres.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 01.07.97

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 16.01.97
Tor Petter Alfredsen
Tor Petter Alfredsen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 30/53

Ferdigattest.

Byggemelding av 18-10-57 vedr. Nybygg-Verkstedbygg Hm.bolig

på nr. 30 Skudenesveien

Byggherre Magne Jansen "Hm" Ansvarsh. Torkel Lindtland

godkjent 26-10-57 sak 286/57 Dept. —

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur/betong~~

i 1 1/2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 164,25 m² + garasje for — biler — m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	4	1	1						
II		3		Dush	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 2-6" ca 3stk

Ildsteder: I kjelleren Provisjonsovner på loft:

i 1ste etasje: 4 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 26/3 1953

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. Jansen

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1024	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND								

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	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 035 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

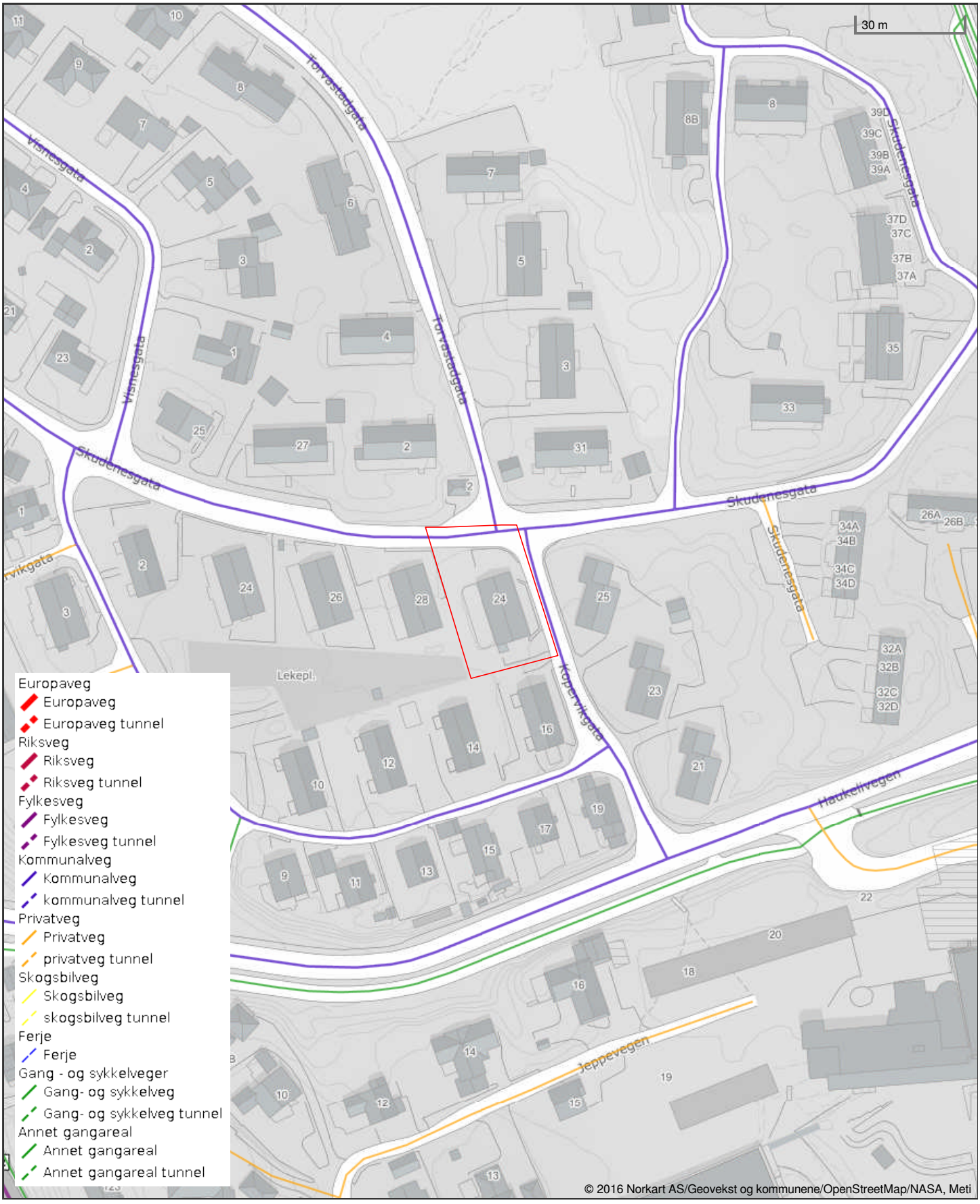
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 815 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 177 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 43 m^2 **Formål** Gangvei

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/1024//



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: 23.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/1024//3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 035,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590173	**Øst**	289465	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590196,895	289448,195	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,01	
2	6590197,173	289442,361	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	196,95
3	6590161,058	289451,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,24	
4	6590154,153	289453,188	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,12	
5	6590159,065	289477,884	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,18	
6	6590196,35	289468,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,50	
7	6590196,43	289464,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,08	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Seksjon 1106-35/1024/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 23.04.2026 11:46

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Kopervikgata 24	Beregnet areal	0
Etablert dato	06.01.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	06.01.2005			35/1024, 35/1024/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AKSLAND MIKAL AAREKOL F070899*****	Fester (F) 1/1	Kopervikgata 24 5529 HAUGESUND	Bosatt (B)
HAUGESUND KOMMUNE S944073787	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2160 Raglamyr 5504 HAUGESUND	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kopervikgata 24	H0102	35/1024/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1106-35/1008	Grunneiendom	4/328

Adresse

Vegadresse: Kopervikgata 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5529 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	305 Rossabø kirke	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171137675		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171137675: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kopervikgata 24	H0102	35/1024/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/1024

Bruksnavn	KOPERVIKGATA 24	Beregnet areal	1035.4
Etablert dato	10.11.1951	Historisk oppgitt areal	1037,8
Oppdatert dato	04.09.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590173	289465		Ja	1035.4	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kopervikgata 24, 5529 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 1024, Snr. 3 og Gnr. 35, Bnr. 1024, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Vetle Høystad Rødje

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 455 10 256

E-post: vetle.hoystad.rodje@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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