

PROAKTIV



KOPPHAUG 42A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KOPPHAUG

Arealeffektiv enebolig med dobbel garasje og opparbeidet uteområde.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kopphaug 42A, 5514 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 22, bnr. 462, i HAUGESUND kommune og 1/4 i Gnr.22 Bnr. 415 (Realsameiet)

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 121.750,-

Totalpris: 4.221.750,-

Kommunale avgifter: 13.604,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1992

Rom/soverom: 4/3

BRA: 117 m²

BRA-i: 117 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt. Parkering i garasje.

Tomt: 534.1 m²

Energimerke: Energiklasse: C Lyse grønn

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	34
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
38	43	50	74
Kjerneinformasjon	Egenerklæring	Tilstandsrapport	info kommune
106			
Budskjema			

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profit."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler/
Daglig leder:**Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart – å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



KOPPHAUG

Kommune: HAUGESUND / Område: Kopphaug

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert byggefelt på Kopphaug. Her befinner man seg i et barnevennlig, rolig og fredelig nabolag. Fra eiendommen er det bl.a. kort vei til Tornesvannet og fine turområder. Her bor man like utenfor sentrum, men fortsatt gangavstand til det meste man trenger. Kvalasenteret har det man trenger til hverdagsbruk. Her er det frisør, apotek, europris og rema 1000. Ønsker man seg en skikkelig luftetur er nuten en hyggelig tur å ta som ligger like ved.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Kopphaug med hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Høgastøl Linje NW400, 631, 632, 700	6 min 🚶 0.5 km
✈️	Haugesund Karmøy	26 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kvala Post i butikk	11 min 🚶 1 km
Coop Extra Kvala PostNord	17 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

🏪	Kvalasenteret	11 min 🚶
🏪	Boots apotek Kvalasenteret	11 min 🚶

SPORT

⚽	Tornes Nord balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.6 km
⚽	Stølen balløkke Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
🏊	Trimeriet Haugesund	8 min 🚗
🏊	Actic Haraldshallen	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er flere kjekke barnehager i område man kan velge blant.

Skolekrets
Saltveit Skole

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

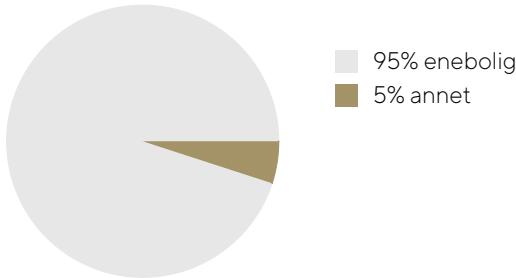
Austrheim skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Saltveit skole (1-7 kl.) 72 elever, 7 klasser	5 min 3.2 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	7 min 3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	9 min 3.8 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	7 min 3.1 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	7 min 3 km

BARNEHAGER

Haugesund International Preschool FUS (...) 62 barn	14 min 1.3 km
Udland Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	16 min 1.4 km
Små barnehager Grutle (0-5 år) 60 barn	16 min 1.4 km



BOLIGMASSE



Livet på Storetveit

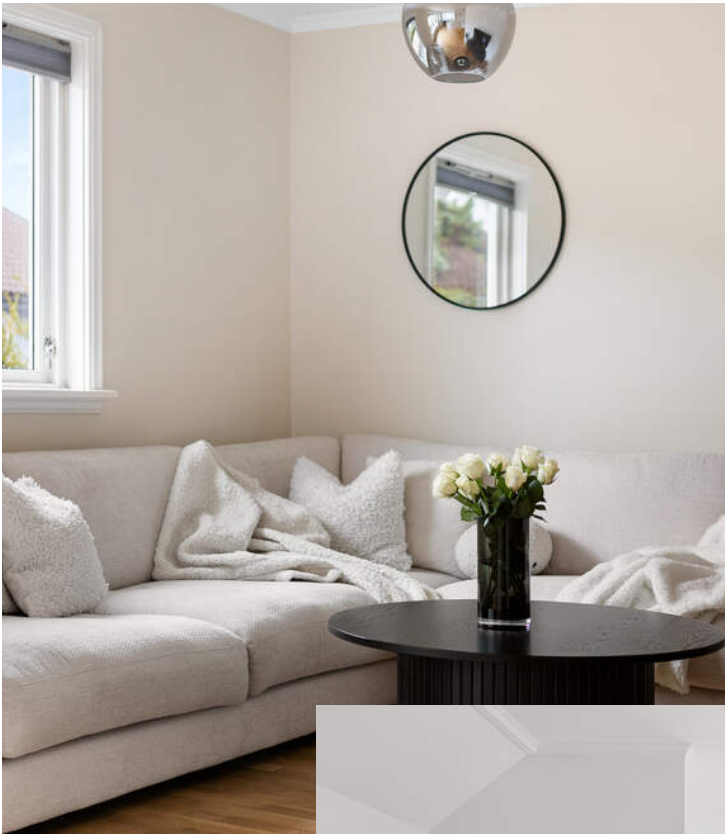
Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Familievennlig !"
Selger: Claudia og Jon Erik

Når kjøpte dere eiendommen?
For et år siden.

Hva var avgjørende for valget deres?
Stor stue, flott terrasse og dobbelgarasje.



Hva har dere likt best med området?
Stille og rolig.
Sol hele dagen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Familievennlig, hyggelige naboer, sentrumsnært



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL KOPPHAUG 42A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.
Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

534 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt. Asfaltert, terrasse, singel og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Ventilasjon fungerer kun på full styrke.







 ENEBOLIG MED

 LETTSTELT UTEOMRÅDE



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over to plan og holder en arealeffektiv og god planløsning. Første etasje består av entre/gang, vaskerom, stue, kjøkken og bad. Det er tilkomst ut fra stuen til en stor, solrik terrasse og hage. Andre etasje byr på loftstue, tre soverom og toalett.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

2. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 67 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

9 m²

Standard

Boligen holder gjennomgående grei standard.

Kjøkkenet har innredning med profilerte og lyse fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er god skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy med ekstra oppbevaringsplass som også skaper en hyggelig sitte- og spiseplass på kjøkkenet. Det er kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Badet holder fliser på gulv og vegger. Her er det dusj, servant og wc.

Første etasje består av en luftig og romslig stue. Det er god plass til både sofakrok og spisebord. Her er det muligheter for å lage til et ekstra soverom om det skulle være behov for det. Det er utgang til pent opparbeidet uteområde.

Praktisk vaskerom like ved inngangsdøren.

Det er tre soverom i loftsetasjen, samt en loftstue.

Toalettrom i loftsetasjen inneholder wc og servant.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Boligen har fått følgende TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Tiltak:

- Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Byggeforskrift 1987: «Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.»

Tiltak:

- Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Bordkledningen går stedvis helt ned til terrasse. Avstanden mellom underkant kledning og terrasse er dermed for liten.

Tiltak:

- Manglende musesperre kan gi adgang for gnagere og smådyr inn i konstruksjonen. For liten avstand mellom kledning og terrasse øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Det anbefales å etablere musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Videre bør avstanden mellom terrasse og underkant kledning økes til minimum ca. 100 mm for å redusere risiko for fuktbelastning på kledningen.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Værslitasje på karmer og rammer kan over tid føre til videre nedbrytning av overflater og trevirke dersom vedlikehold ikke utføres. Råteskader på glasslister kan utvikle seg videre dersom de ikke utbedres. Vinduer som tar i karm kan gi redusert funksjon ved åpning og lukking. Fuktskader på utføring indikerer at det har vært eller kan være fuktbelastning ved vinduet.

Tiltak:

- Vinduer som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Råteskadede glasslister bør skiftes ut. Vinduskarmer og rammer bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre slitasje og skadeutvikling. Fuktskadede utføring bør utbedres.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert rustdannelse på hengsler på balkongdør.

Ytterdøren har enkelte kosmetiske skader. Det er videre montert katteluke i balkongdøren.

Tiltak:

- Rustdannelse på hengsler kan over tid påvirke funksjon og levetid på beslagene. Kosmetiske skader har i hovedsak estetisk betydning. Montering av katteluke bryter dørens isolasjonssjikt, noe som kan gi kuldebro og økt varmetap. Gjennomføringen kan også gi økt risiko for fuktpåvirkning i dørbladet over tid.

Rust på hengsler bør behandles og beslag vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Dersom man ønsker å redusere varmetap og fuktrisiko anbefales det å fjerne katteluken og utbedre dørbladet, alternativt vurdere utskifting av døren.

Utvendige trapper,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser samt slitasje og stedvis svekkede fuger.

Tiltak:

- Sprekker i fliser og slitasje i fuger kan føre til videre skadeutvikling. Fukt kan trenge ned i sprekker og ved frost gi frostsprenging, som igjen kan medføre ytterligere oppsprekking og løsning av fliser over tid. Skadde fliser og svekkede fuger bør utbedres ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak:

- Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte innvendige dører har noe slitasje og skader. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Tiltak:

- Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Våtrom

Etasje > Bad /vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon.Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

Etasje > Bad /vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år. Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-30 år

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TGO eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Etasje > Bad /vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert riss/sprekker i sanitærutstyr (servant) på våtrommet. Videre er det påvist skader på baderomsinnredning.

Tiltak:

- Riss i servant er vanligvis overfladiske skader i overflate eller glasur. Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning. Skader på innredning kan påvirke utseende og levetid på komponentene. Det er normalt ikke behov for tiltak knyttet til mindre riss i servant utover eventuelle kosmetiske utbedringer. Skadet innredning kan repareres eller skiftes dersom man ønsker å forbedre utseende eller funksjon.

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen fremstår i normal god stand, men det er registrert enkelte mindre kosmetiske skader på fronter.

Tiltak

- Forholdet har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke kjøkkeninnredningens funksjon. Det er ikke behov for tiltak utover eventuelle kosmetiske utbedringer dersom man ønsker å forbedre det visuelle uttrykket.

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Boligen har eget toalettrom med vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrommet har ikke ventilering fra rommet. I henhold til NS 3600 forutsettes mekanisk avtrekk for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak:

- Manglende ventilering kan gi redusert luftutskifting i rommet. Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages, noe som over tid kan medføre fuktbelastning og skader i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet. Videre anbefales det å etablere løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne, eksempelvis ved montering av godkjent lekkasjeboks eller lekkasjepose. Alternativt bør dokumentasjon på korrekt utførelse fremlegges.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

- Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Tiltak:

- Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Avløpsrør,TG2

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

- Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Tiltak:

- Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mekanisk avtrekk fungerer kun på full styrke.

Tiltak:

- Redusert reguleringsmulighet kan gi mindre fleksibel styring av ventilasjonen og kan medføre unødvendig høy drift eller støy. Det anbefales å kontrollere anlegget for å avdekke årsak til forholdet. Justering, reparasjon eller utskifting av bryter/styring kan være aktuelt for å gjenopprette normal funksjon.

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

Tiltak:

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1992. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/fasade og godkjente og byggemeldte tegninger. På loftet er planløsningen endret i forhold til tegningene. Videre er bod i 1. etasje i dag innredet og benyttet som vaskerom. Det er også registrert avvik på fasade, hvor det på dagens løsning er etablert takoverbygg ved inngangsparti som ikke fremkommer på godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

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

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Enebolig
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Garasje
Standard :
Normal garasje standard.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Boligen holder elektrisk varme, vedovn og varmepumpe.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Energiklasse C. Lysegrønn.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUE

Første etasje holder en luftig og åpen stue. Her er det utgang til hage og terrasse.





LYS OG ROMSLIG STUE

Her er det muligheter for et ekstra soverom om ønskelig,



KJØKKEN



KJØKKEN MED GOD SKAP- OG BENKEPlass.

God plass til spisebord like utenfor kjøkkenet.



VÅTROM

Huset holder bad, vaskerom og toalettrom



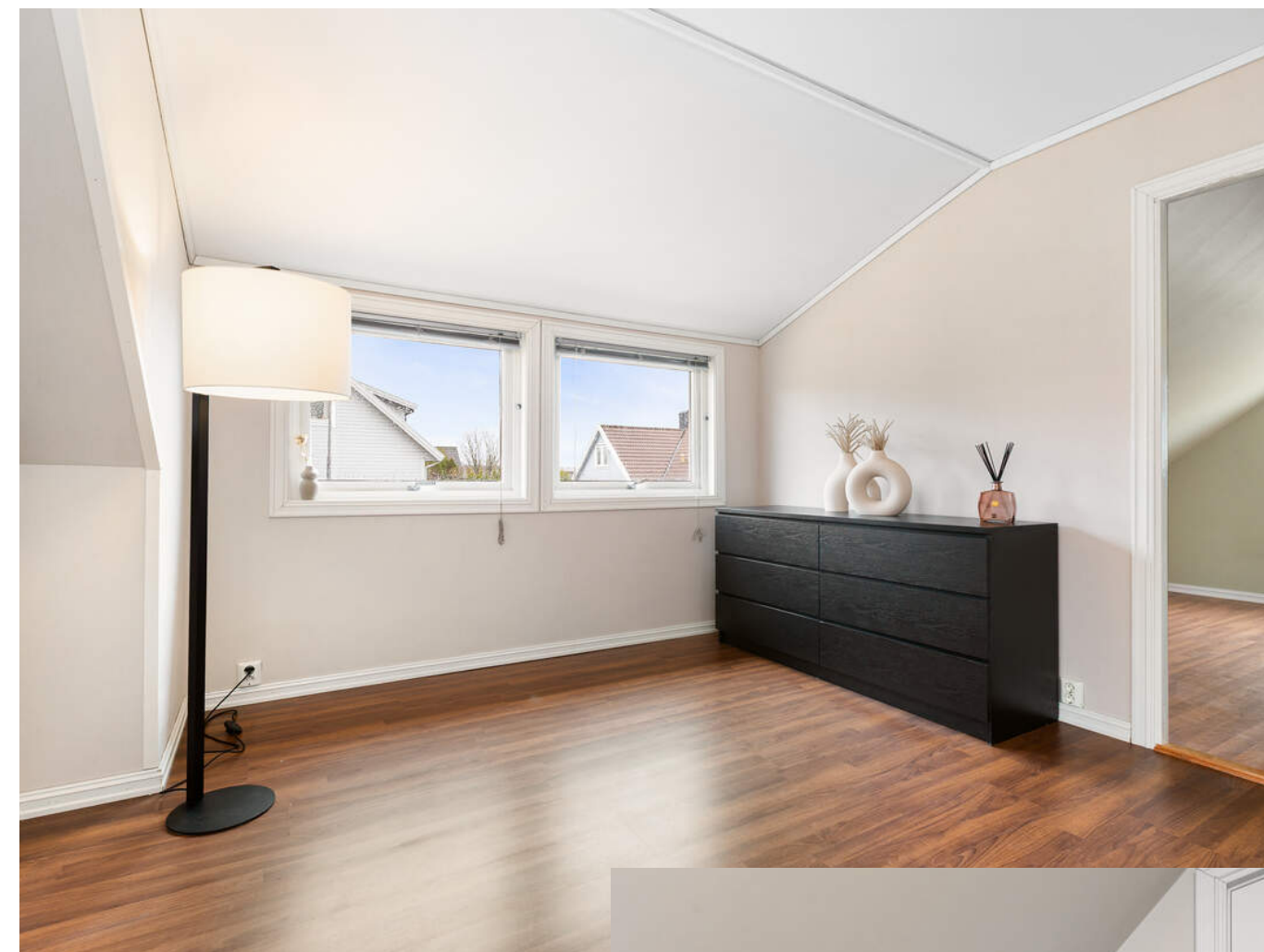
VÅTROM

Praktiske løsninger. Toalett i loftsetasjen knyttet til soveromsavdelingen.



SOVEROM





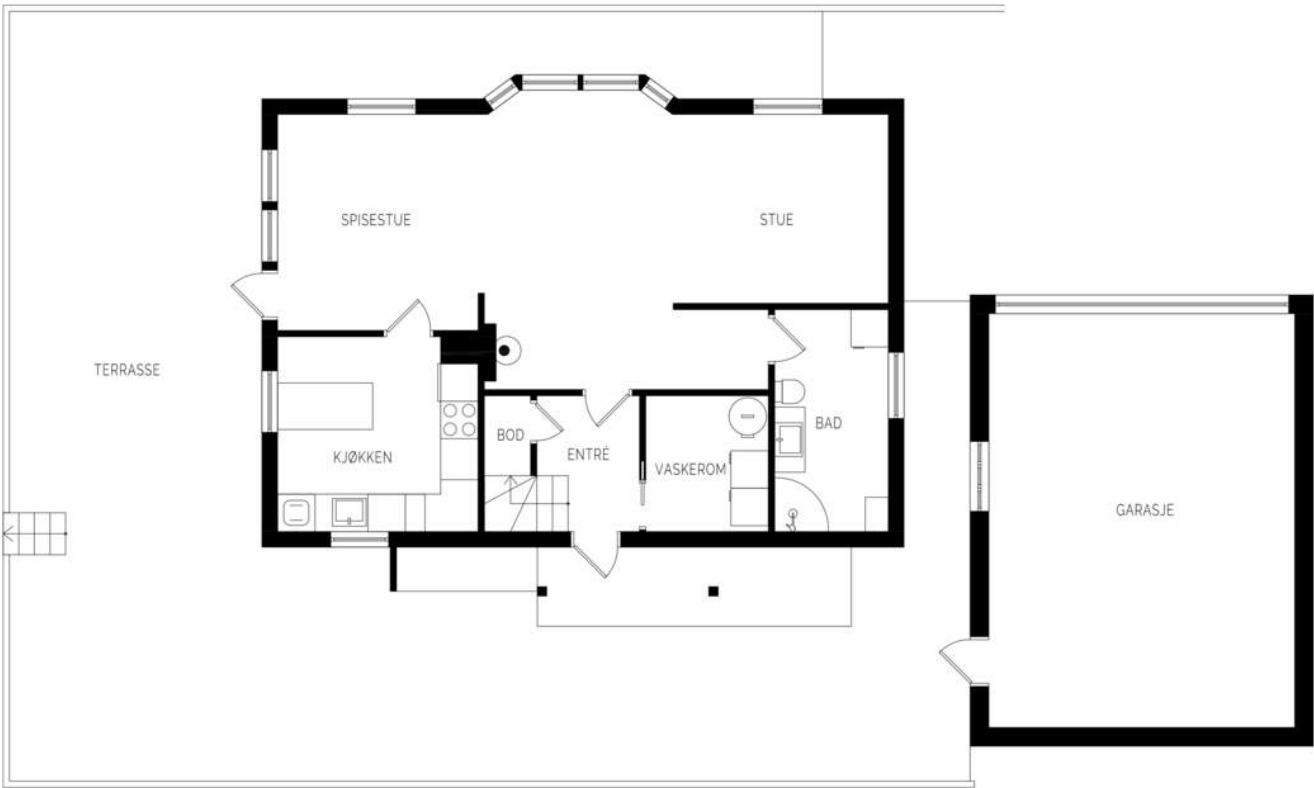
LOFSTUE MED Plass til
SOFAKROK



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

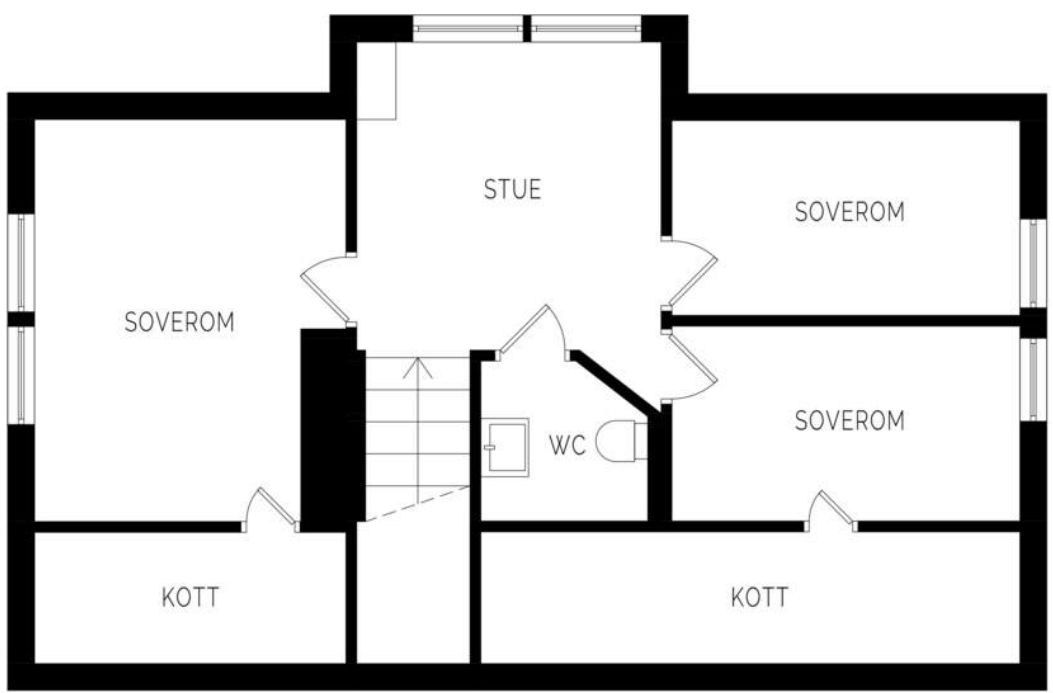
Første etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

Andre etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

860.517,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.442.066,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gebyr: Fakturert beløp i 2025

Avløp: 1 528,15 kr

Eiendomsskatt: 6 403,00 kr

Feiing: 500,00 kr

Vann: 1 376,16 kr

Sum: 9 807,31 kr

1 stk standard med stor papir 240L renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

Kommunale avgifter

13.604,- for 2025

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Selger har tegnet norges energi på boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Deler av loftsetasjen opprinnelige planløsning avviker fra dagens bruk. Bad i loftsetasjen er tatt i bruk som soverom. Det er tilføyd toalettrom i loftsetasjen. Videre er bod i 1. etasje i dag innredet og benyttet som vaskerom. Det er også registrert avvik på fasade, hvor det på dagens løsning er etablert takoverbygg ved inngangsparti som ikke fremkommer på godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger ferdigattest på enebolig: 03.07.2013

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse tidligere: 08.02.1993.

Det foreligger ferdigattest på garasjen men med feil adresse. 28.10.2011. Kommunen opplyser om at feilen er registrert hos dem.

Det foreligger tegninger på garasje 01.07.2009 og enebolig 24.08.1992

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 3. juli 2013

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplankart. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Realsameiet. Vegen er registrert som privatveg. Det må påregnes felles vedlikehold og snømåking av denne vegen. 1/4 eier av realsameiet. Kommunenr: 1106 Gnr. 22 Bnr. 415.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 20. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
102 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
121 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 203 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 221 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Selger vil fjerne lamper som er montert i tak og på vegg i huset. Bortsett fra på bad og wc.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Frittstående kjøleskap medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Eier

Claudia Helgeland
Jon Erik Helgeland Rønnevik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 38.950,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 400,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 0,- , overtagelse kr. 1 000,- og markedsføringspakke kr. 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Andel i realsameie:
903951-1/46 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 1106 GNR: 22 BNR: 415 IDEELL: 1/4

Dato salgsoppgave
18.3.2026

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Kopphaug 42A, 5514 HAUGESUND

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kopphaug 42A

Kopphaug 42A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele veien

Informasjon om selger

Selger

Helgeland, Claudia

Selger

Rønnevik, Jon Erik Helgeland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Vedlegg

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

44

KOPPHAUG 42A

PROAKTIV.NO

45



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjon fungerer kun på full styrke

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jon Erik Helgeland Rønnevik	2026-03-03	Claudia Helgeland	2026-03-03
Identification		Identification	
 Jon Erik Helgeland Rønnevik		 Claudia Helgeland	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Jon Erik Helgeland Rønnevik	03/03-2026	BankID OIDC
Claudia Helgeland	15:14:05	High
	03/03-2026	BankID OIDC
	14:56:18	High

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 22, bnr. 462

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 22507-20229 Referansenummer: XJ2474
Foretak: 3 TAKST AS Takstingeniør: Lars Milje Vår ref: Lars Milje



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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636



Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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

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

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over to etasjer, samt frittstående garasje. Eneboligen er oppført i 1992 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det vil derfor kunne forekomme avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av eller normal forventet levetid, og at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og har derfor begrenset tilgjengelighet for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert fra krypkott. Ved befaring fremstod synlige deler av konstruksjonen tørre og uten registrerte tegn til unormale fuktforhold. Det er registrert lufting i konstruksjonen der dette var tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Markterrasse med konstruksjon og dekke av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater. Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600. Boligen har elementpipe og vedovn. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Boligen har malt tretrapp med trappematter. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen

av membranen ved dørterskelen er ca. 70mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom bod og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 194 liter. Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er fra 1992. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Bygningen har ringmur i betong og støpt plate mot grunn. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrassen Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/fasade og godkjente og byggemeldte tegninger. På loftet er planløsningen endret i forhold til tegningene. Videre er bod i 1. etasje i dag innredet og benyttet som vaskerom. Det er også registrert avvik på fasade, hvor det på dagens løsning er etablert takoverbygg ved inngangsparti som ikke fremkommer på godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

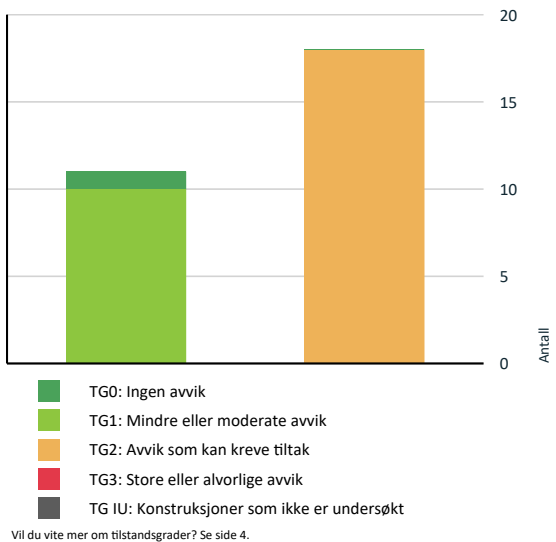
Side: 6 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 23

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på datostempling på tegninger

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Byggforskrift 1987: «Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.»

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen går stedvis helt ned til terrasse. Avstanden mellom underkant kledning og terrasse er dermed for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende musesperre kan gi adgang for gnagere og smådyr inn i konstruksjonen. For liten avstand mellom kledning og terrasse øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Det anbefales å etablere musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Videre bør avstanden mellom terrasse og underkant kledning økes til minimum ca. 100 mm for å redusere risiko for fuktbelastning på kledningen.



Bordkledning går helt ned til terrasse.

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og har derfor begrenset tilgjengelighet for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert fra krypkott. Ved befarig fremstod synlige deler av konstruksjonen tørre og uten registrerte tegn til unormale fuktforhold. Det er registrert lufting i konstruksjonen der dette var tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasje på karmer og rammer kan over tid føre til videre nedbrytning av overflater og trevirke dersom vedlikehold ikke utføres. Råteskader på glasslister kan utvikle seg videre dersom de ikke utbedres. Vinduer som tar i karm kan gi redusert funksjon ved åpning og lukking. Fuktskader på utføringer indikerer at det har vært eller kan være fuktbelastning ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Råteskadede glasslister bør skiftes ut. Vinduskarmer og rammer bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre slitasje og skadeutvikling. Fuktskadede utføringer bør utbedres.



Råteskadet glasslister

Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på hengsler på balkongdør. Ytterdøren har enkelte kosmetiske skader. Det er videre montert katteluke i balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustdannelse på hengsler kan over tid påvirke funksjon og levetid på beslagene. Kosmetiske skader har i hovedsak estetisk betydning. Montering av katteluke bryter dørens isolasjonssjikt, noe som kan gi kuldebro og økt varmetap. Gjennomføringen kan også gi økt risiko for fuktpåvirkning i dørbladet over tid. Rust på hengsler bør behandles og beslag vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Dersom man ønsker å redusere varmetap og fuktrisiko anbefales det å fjerne katteluken og utbedre dørbladet, alternativt vurdere utskifting av døren.



Kosmetiske skader



Rustdannelse på hengsler

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Markterrasse med konstruksjon og dekke av tre.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte fliser samt slitasje og stedvis svekkede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i fliser og slitasje i fuger kan føre til videre skadeutvikling. Fukt kan trenge ned i sprekker og ved frost gi frostsprenging, som igjen kan medføre ytterligere oppsprekking og løsning av fliser over tid. Skadde fliser og svekkede fuger bør utbedres ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 8 av 23

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 9 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Sprekker i flis. Slitasje på fuger

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.



Riper i laminatgulv



Skader i parkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med trappematter.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innwendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og skader. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Skader på dørblad



Skader på dørblad

VÅTROM

ETASJE > BAD /VASKEROM

Generell

Kommentar

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

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødige vannsøl på gulv begrenses.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-30 år

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



Synlig flik av membran ved klemring i sluk

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i sanitærutstyr (servant) på våtrommet. Videre er det påvist skader på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Riss i servant er vanligvis overfladiske skader i overflate eller glasur. Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning. Skader på innredning kan påvirke utseende og levetid på komponentene.

Det er normalt ikke behov for tiltak knyttet til mindre riss i servant utover eventuelle kosmetiske utbedringer. Skadet innredning kan repareres eller skiftes dersom man ønsker å forbedre utseende eller funksjon.



ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD /VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom bod og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktqvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår i normal god stand, men det er registrert enkelte mindre kosmetiske skader på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke kjøkkeninnredningens funksjon. Det er ikke behov for tiltak utover eventuelle kosmetiske utbedringer dersom man ønsker å forbedre det visuelle uttrykket.



Kosmetiske skader

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 12 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Kosmetiske skader

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Boligen har eget toalettrom med vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke ventilering fra rommet. I henhold til NS 3600 forutsettes mekanisk avtrekk for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilering kan gi redusert luftutskifting i rommet. Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages, noe som over tid kan medføre fuktbelastning og skader i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet. Videre anbefales det å etablere løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner, eksempelvis ved montering av godkjent lekkasjeboks eller lekkasjepose. Alternativt bør dokumentasjon på korrekt utførelse fremlegges.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fungerer kun på full styrke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert reguleringsmulighet kan gi mindre fleksibel styring av ventilasjonen og kan medføre unødvendig høy drift eller støy. Det anbefales å kontrollere anlegget for å avdekke årsak til forholdet. Justering, reparasjon eller utskifting av bryter/styring kan være aktuelt for å gjenopprette normal funksjon.

TG 2 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

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 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 1992. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 14 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Kommentar

Bygningen har ringmur i betong og støpt plate mot grunn. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrassen

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 15 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på datostempling på tegninger

Standard

Normal garasje standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur av betong med støpt plate mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjonen har saltak med takstoler og er tekket med betongtakstein. Det er montert lakkert stålport, malte vinduer i tre samt enkel malt entrédør i tre.

Garasjen fremstår med normal standard for denne typen bygning. Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

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

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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

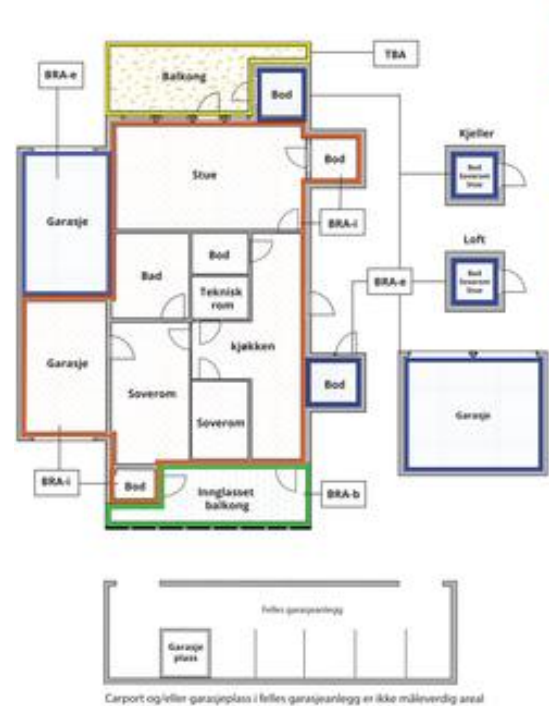
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk 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.

Koppaugh 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	39			39		9	48
Etasje	78			78	67		78
SUM	117				67	9	126
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad /vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/fasade og godkjente og byggemeldte tegninger. På loftet er planløsningen endret i forhold til tegningene. Videre er bod i 1. etasje i dag innredet og benyttet som vaskerom. Det er også registrert avvik på fasade, hvor det på dagens løsning er etablert takoverbygg ved inngangsparti som ikke fremkommer på godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 23

Koppaugh 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	5
Garasje	0	38

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 19 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Claudia Helgeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	462		0	534.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kopphaug 42 A							
Hjemmelshaver Helgeland Claudia, Rønnevik Jon Erik Helgeland							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde like nord for Haugesund sentrum. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og turområder. Det er også relativt kort kjøretid til Haugesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom med asfalt og grus, terrasse, hage med plen og beplantning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	02.03.2026		Fremvist		Nei

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 20 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 21 av 23

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kopphaug 42 A, 5514 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 462
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22507-20229

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 23 av 23

INFO KOMMUNE

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND		Ferdigattest			
		Mappesaksnr.		Utvalgssaksnr.	
		2013/4574 //92/01573		393/92	
		Eiendom/byggested Kopphaug 42 A			
		Gnr	Bnr	Festensr	Seksjonsnr
		22	462		
Ansvarlig søker Trygve J. Sjøen 4270 Åkrehamn		Tiltakshaver Petter J. Lodden Kopphaug 42 A 5514 Haugesund			
Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nybygg					
Tillatelsen omfatter Enebolig					
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg				Dato 03.07.2013	Telefon. 52 74 32 44
Merknader					
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 08.02.1993					
Ferdigattesten gis etter anmodning for arbeid etter Plan- og bygninggsloven § 99 av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.					
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.					
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.					
Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.					
I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.					

Vilkår


Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



Haugesund kommune

Postboks 2160

5504 Haugesund

Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning

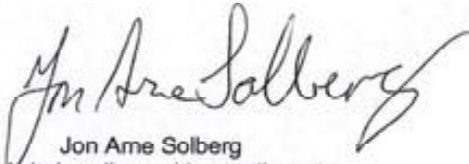
Kirkegt. 85

5528 Haugesund

postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND		Ferdigattest			
		Mappesaksnr. 2009/3736		Utvalgssaksnr. 09/109	
		Eiendom/byggested Koppaug 42 B			
Ansvarlig søker Petter Jacob Lodden Koppaug 42 5514 HAUGESUND		Gnr 22	Bnr 462	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakshaver Petter Jacob Lodden Koppaug 42 5514 HAUGESUND					
Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²					
Tiltaket/bygget omfatter Frittliggende garasje					
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg		Dato 28.10.2011	Telefon.		
Merknader					
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.					
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.					
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.					
Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.					
I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.					



Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker/ tiltakshaver



HAUGESUND KOMMUNE

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 05.03.2026

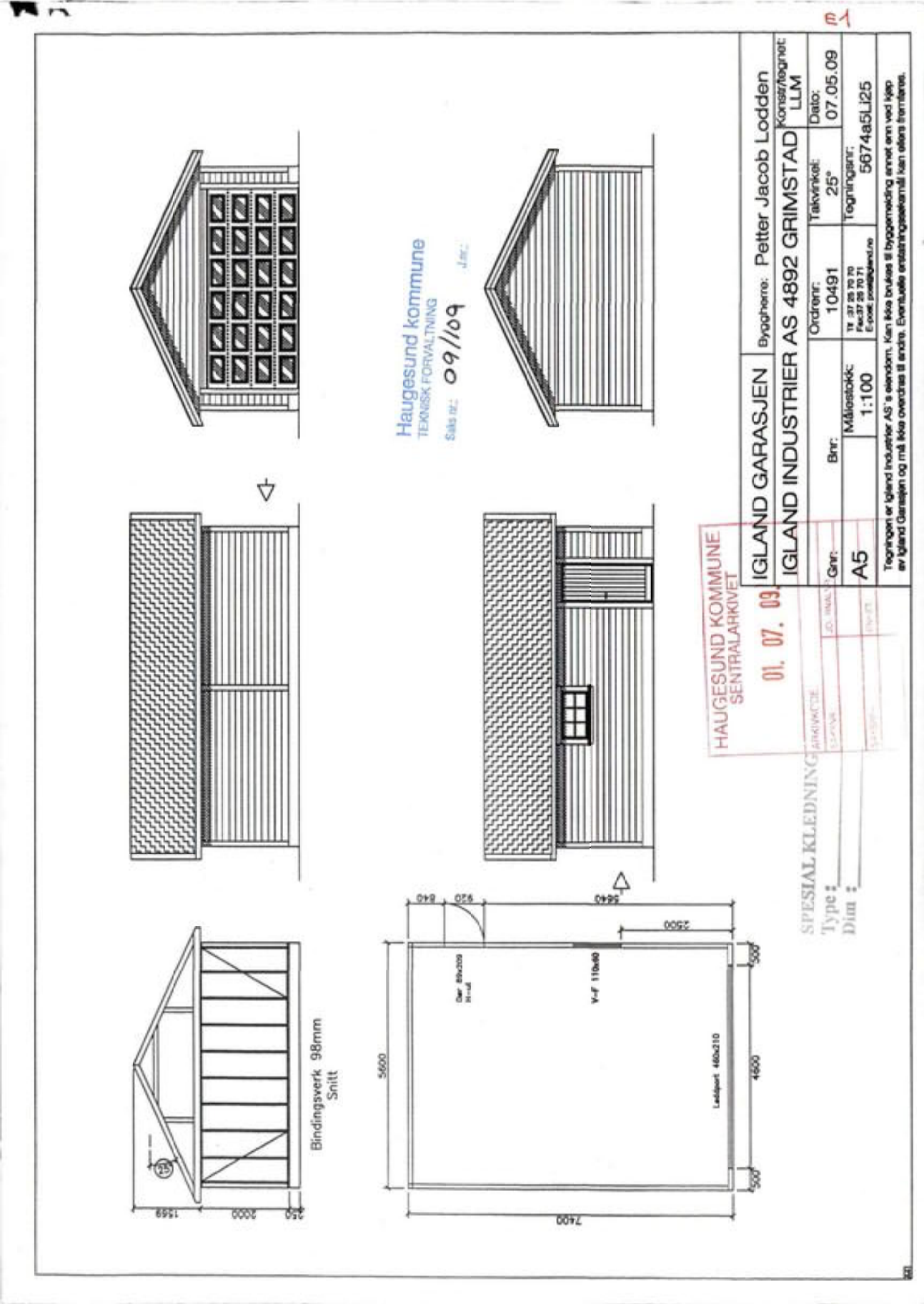
MEGLEROPPLYSNINGER

Feil adresse på ferdigattest

Gnr:	22	Bnr:	462	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Koppaug 42A, 5514 HAUGESUND						

Feil adresse (Koppaug 42B) på ferdigattest garasje, til info.





HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as



DATO: 05.03.2026

RENOVASJONSGBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.22.462.0.0
Adresse: Kopphaug 42 A
Eierkontakt: Rønnevik Jon E Helgeland

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:
1 stk standard med stor papir 240L renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt. I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn. Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 05.03.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	462	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kopphaug 42A, 5514 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	1 528,15 kr
Eiendomsskatt	6 403,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	1 376,16 kr
Sum	9 807,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	59 m³	26.13	1/1	0 %	1 541,55 kr	385,39 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	59 m³	35.45	1/1	0 %	2 091,82 kr	522,95 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1809400 STK	4.00	1/1	0 %	7 238,00 kr	1 809,25 kr
Avlest forbruk vann	25%	34.5 m³	28.40	1/1	0 %	979,80 kr	979,80 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-20.5 STK	28.40	1/1	0 %	-582,20 kr	-582,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	34.5 m³	35.75	1/1	0 %	1 233,38 kr	1 233,38 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-20.5 STK	35.75	1/1	0 %	-732,88 kr	-732,88 kr
Avlest forbruk vann	15%	34.5 m³	26.13	1/1	0 %	901,42 kr	901,42 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-20.5 STK	26.13	1/1	0 %	-535,62 kr	-535,62 kr
Avlest forbruk avløp	15%	34.5 m³	32.89	1/1	0 %	1 134,70 kr	1 134,70 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-20.5 STK	32.89	1/1	0 %	-674,24 kr	-674,24 kr
					Sum	15 828,13 kr	5 250,05 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	462	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kopphaug 42A, 5514 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner under bakken	☒ Reguleringsplaner over bakken
☒ Reguleringsplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner bunn
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☒ Bebyggelsesplaner
☒ Bebyggelsesplaner over bakken	☒ Bebyggelsesplaner under bakken
☒ Midlertidige forbud	

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_daterf%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20outerom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	Delareal 534 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

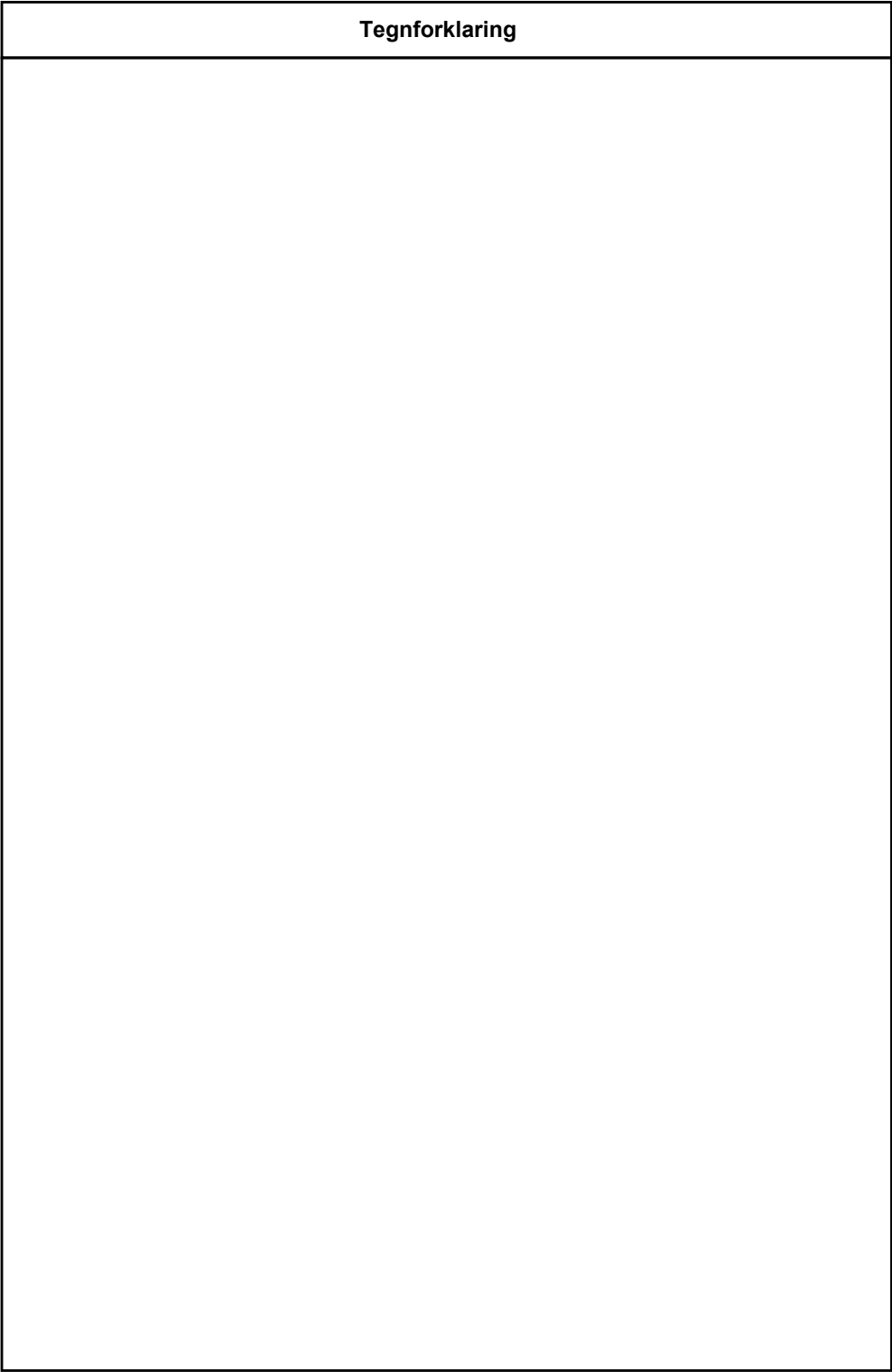
Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

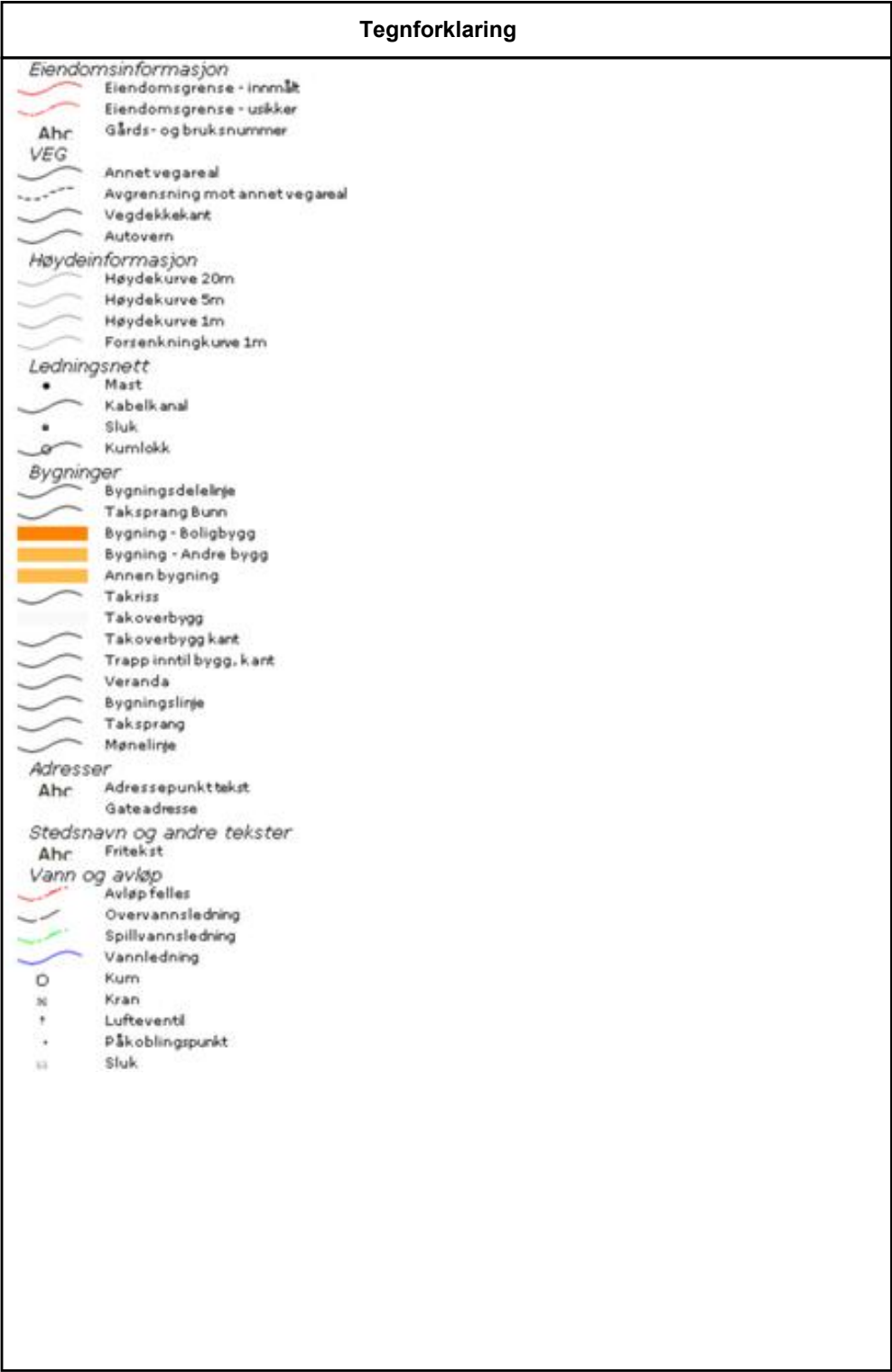
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

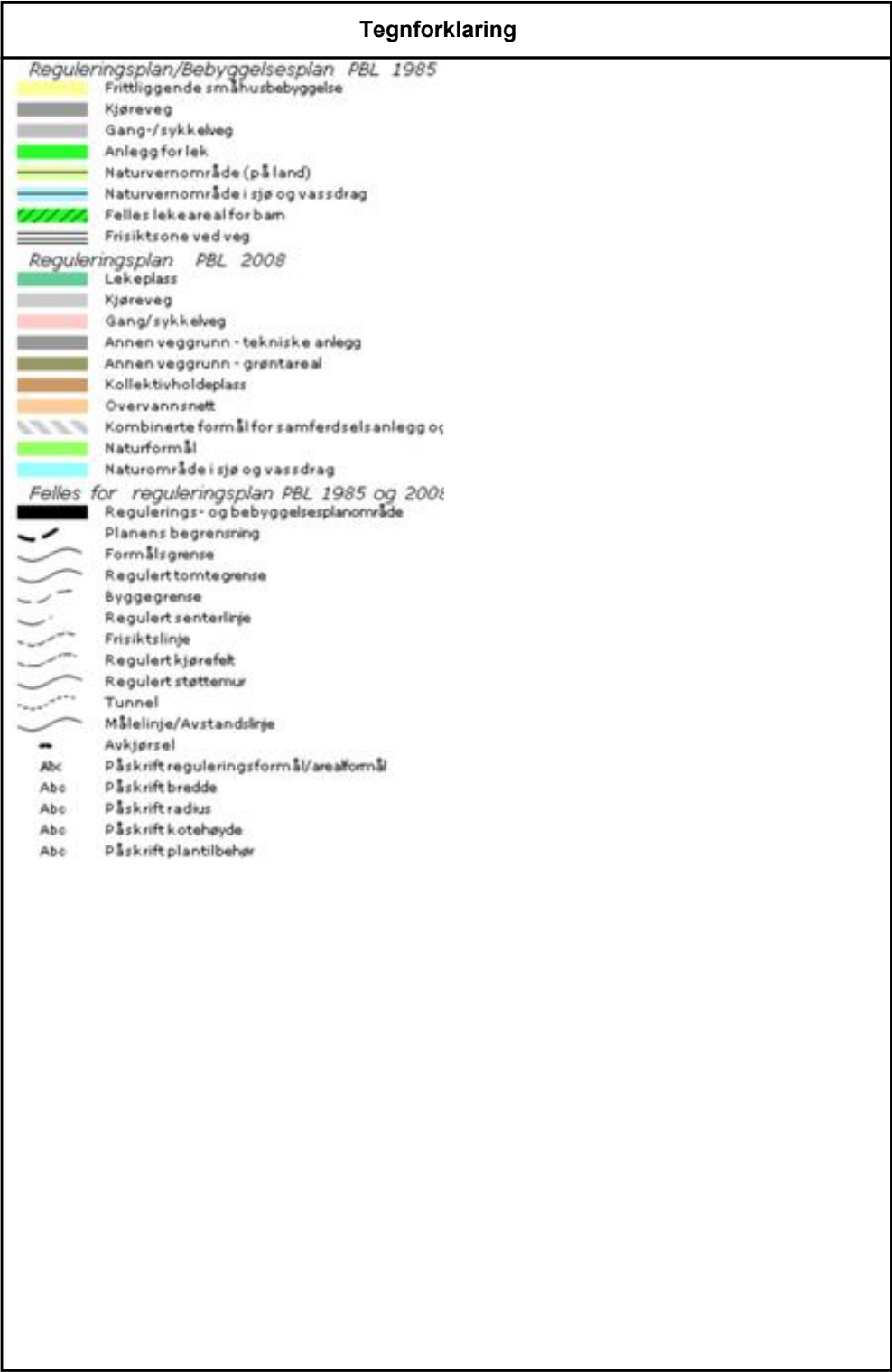
Reguleringsplaner

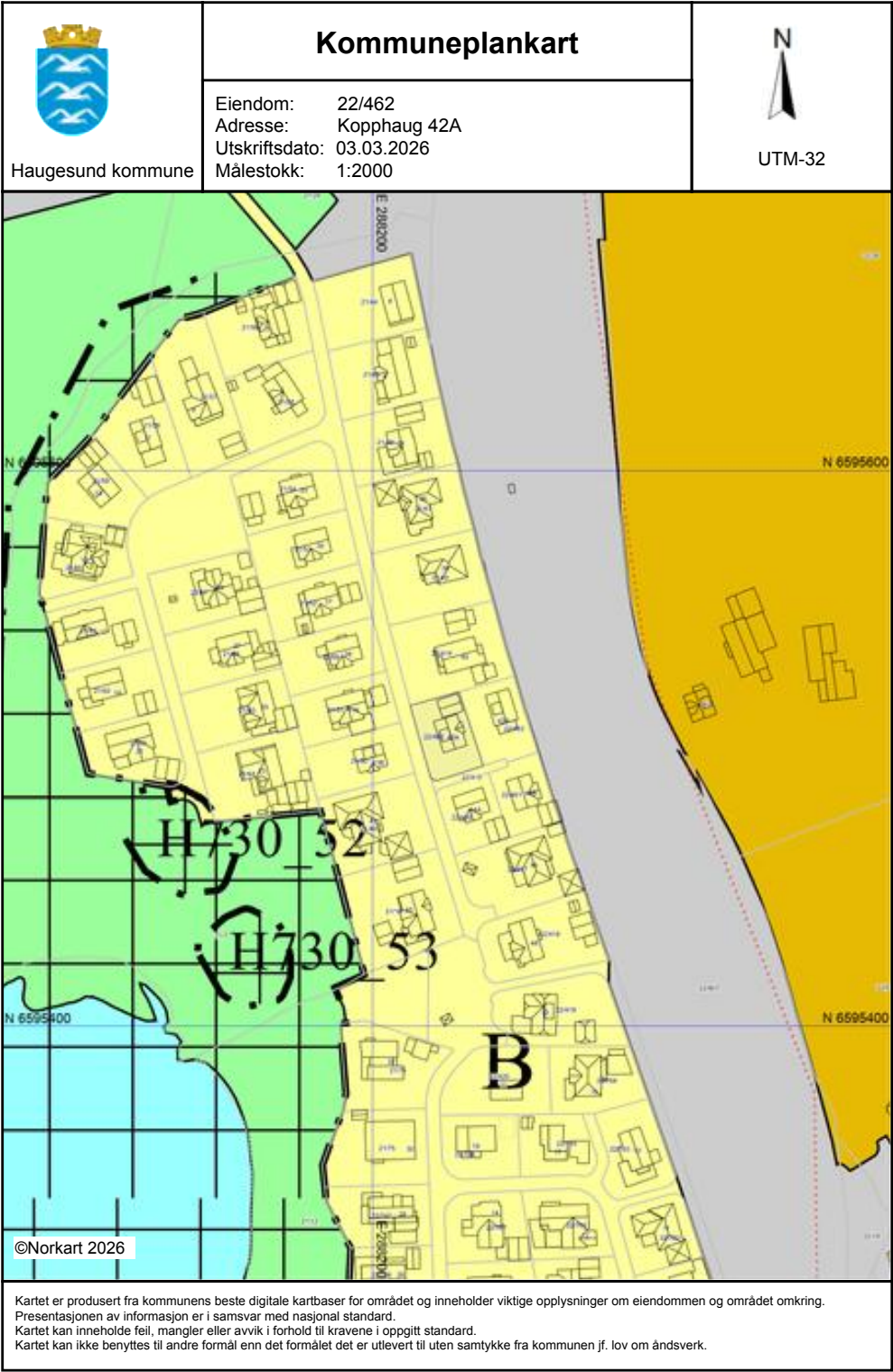
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1046
Navn	TORNES B II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/3921/RL1046.pdf
Delarealer	Delareal 534 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn TORNES







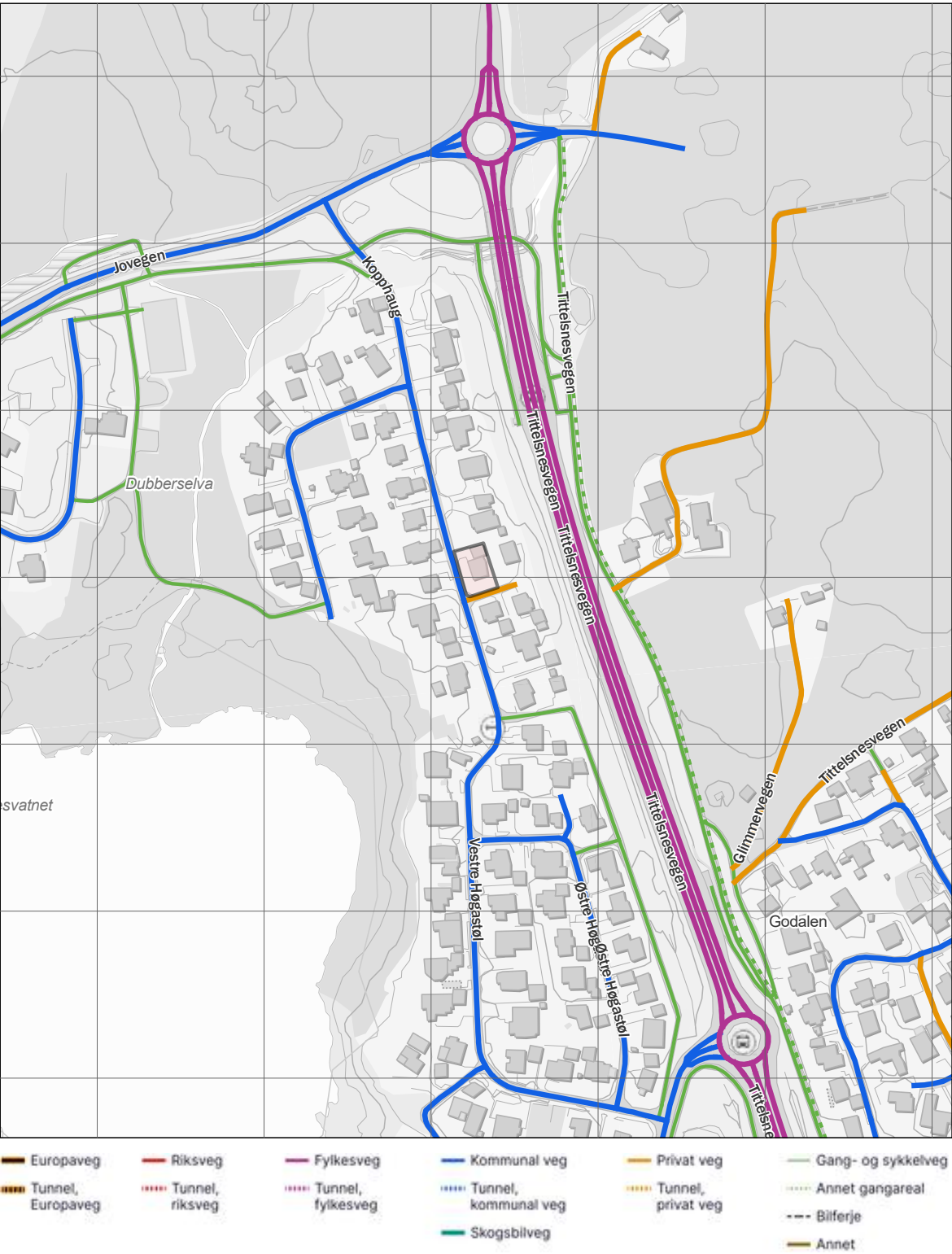


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/462/0/0
Adresse: Kopphaug 42A, 5514 HAUGESUND

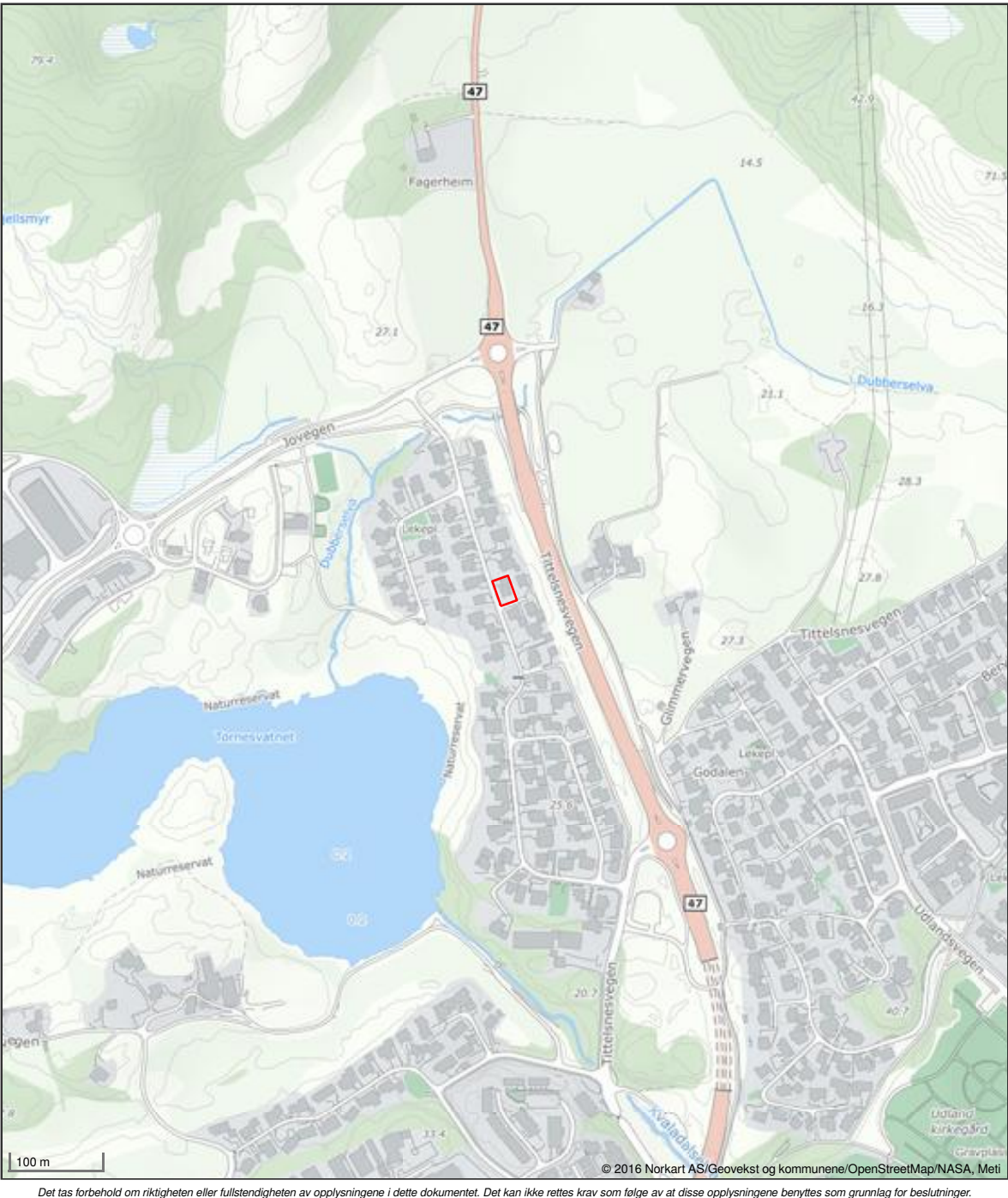
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:03/03/2026



Utskriftsdato: 03.03.2026



Oversiktskart for eiendom 1106 - 22/462//



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 22, Bruksnr 462

Kommune:

1106 Haugesund

Adresse:

Veiadresse:

Kopphaug 42 A, gatenr 1302
5514 Haugesund

Oppdatert:

19.10.2012

Grunnkrets:

913 Tornes nord

Valgkrets:

4 Haraldsvang

Kirkesogn:

6050301 Skåre

Tettsted:

4532 Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Kopphaug 42 A

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

31.10.1991

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

534,1 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 462 i 1106 HAUGESUND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.10.1991	Avgiver	1106/22/415	-534,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/22/462	534,1

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 462 i 1106 HAUGESUND kommune

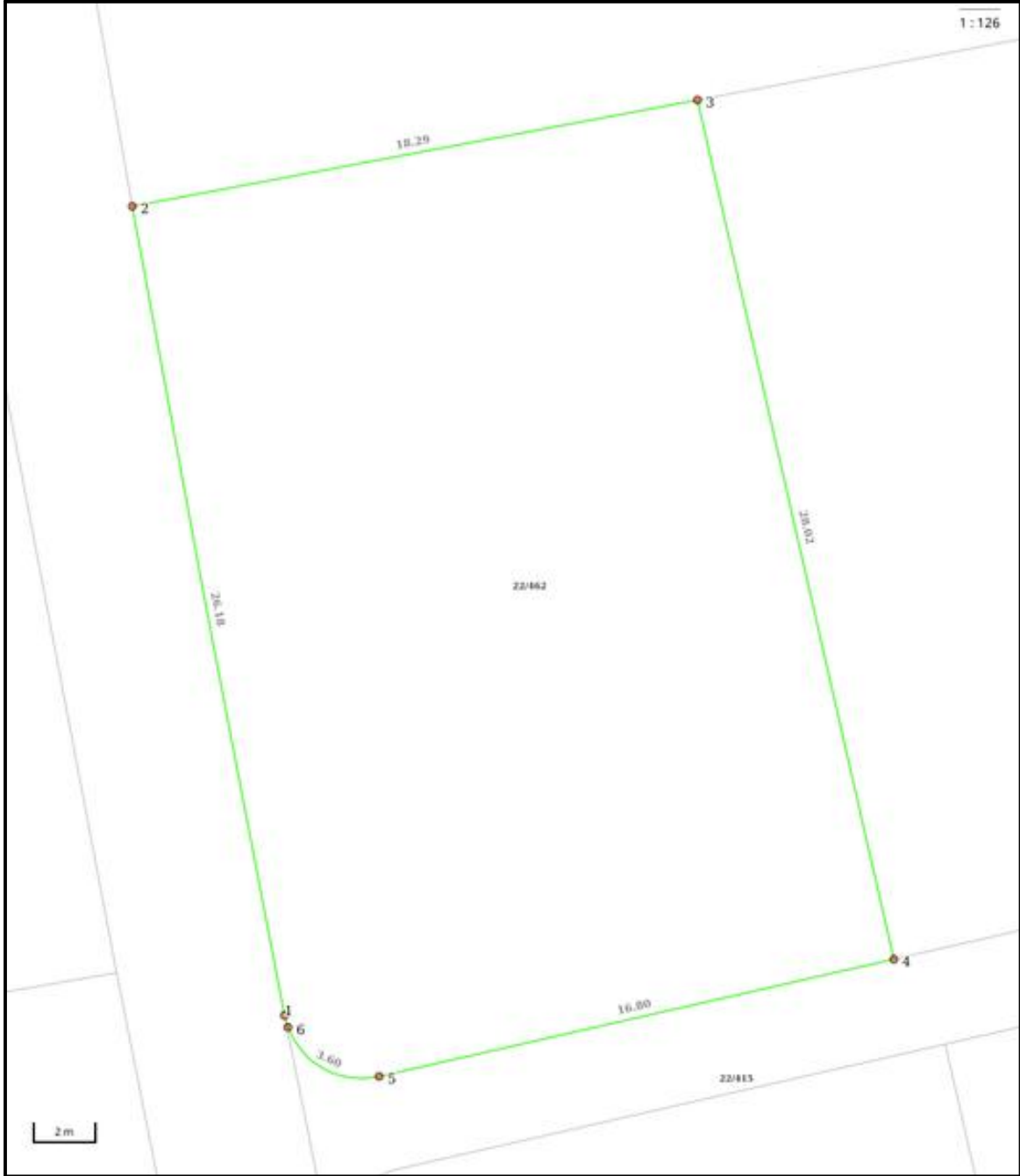
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kopphaug 42 A		Bolig	119,0	Kjøkken	5	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1992				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	24.09.1992				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	03.07.2013				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:			1				
Bygningsnr:	9176497	Antall etasjer:			2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		78,0		78,0				
L01			41,0		41,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:		Antall boliger:							
Bygningsnr:	300098253	Antall etasjer:			1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 462 i 1106 HAUGESUND kommune



Gårdsnummer 22, Bruksnummer 462 i 1106 HAUGESUND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	 Punktteste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.03.2026 13:38 – Sist oppdatert 03.03.2026 13:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 462 i 1106 HAUGESUND kommune

Areal og koordinater

Areal: 534,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 490,26	288 220,85	26,18m	Terrengmålt	10	1 597,76	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 595 515,44	288 213,70	18,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 595 520,43	288 231,30	28,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 595 493,79	288 239,99	16,80m	Terrengmålt	10	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 595 488,59	288 224,02	3,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 595 489,89	288 220,99	0,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.03.2026 13:38 – Sist oppdatert 03.03.2026 13:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



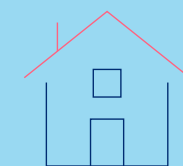
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kopphaug 42A, 5514 HAUGESUND. Gnr. 22, bnr. 462, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260022
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no