# Nabolagsprofil

Havnegata 19 - Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Havnegata<br>Linje 209, 210, 221, 223, N288 | 0 min<br>0 km |
| Kopervik<br>Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288 | 4 min<br>0.4 km |
| Haugesund Karmøy | 14 min |
| Kveitevik hurtigbåtkai<br>Linje 700 | 21 min<br>14.4 km |
| Haugesund hurtigbåtkai<br>Linje 700 | 28 min<br>17.7 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Kopervik skole (1-7 kl.)<br>237 elever, 16 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Stangaland skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 29 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>362 elever, 26 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Kopervik videregående skole<br>425 elever, 17 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Åkrehamn vidaregåande skole<br>430 elever, 27 klasser | 14 min<br>8.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Extra Kopervik | 9 min |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

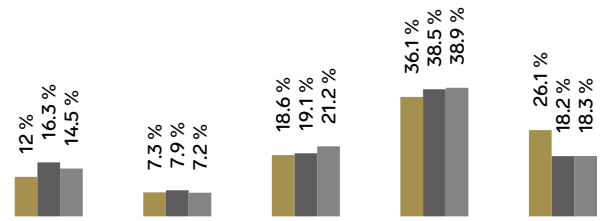
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Kopervik barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Åsebøen Fus barnehage (1-5 år)<br>94 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Espira Østrem barnehage (0-5 år)<br>105 barn | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Haugen Kopervik<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.1 km |
| Coop Extra Kopervik<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.6 km |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

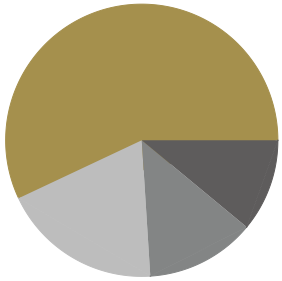
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

### Støynivået
Lite støynivå 82/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Åsebøen idrettsanlegg<br>Fotball, friidrett | 11 min<br>0.9 km |
| Eide skole gymnastikksal<br>Aktivitetshall | 10 min<br>0.9 km |
| SKY Fitness Kopervik | 2 min |
| Skoi Trening og Helse avd. Kopervik | 5 min |

## Boligmasse

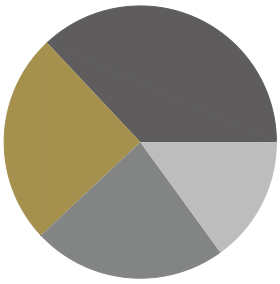


- 57% enebolig
- 11% rekkehus
- 13% blokk
- 19% annet

## Varer/Tjenester

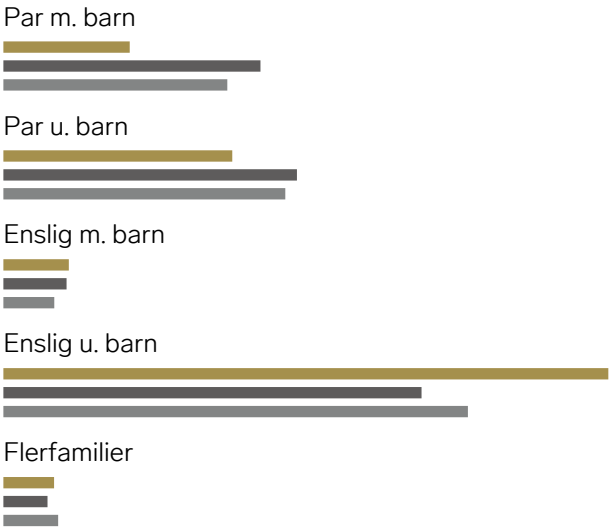
| | |
|---|---|
| Megasenteret | 5 min |
| Apotek 1 Kopervik | 1 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning



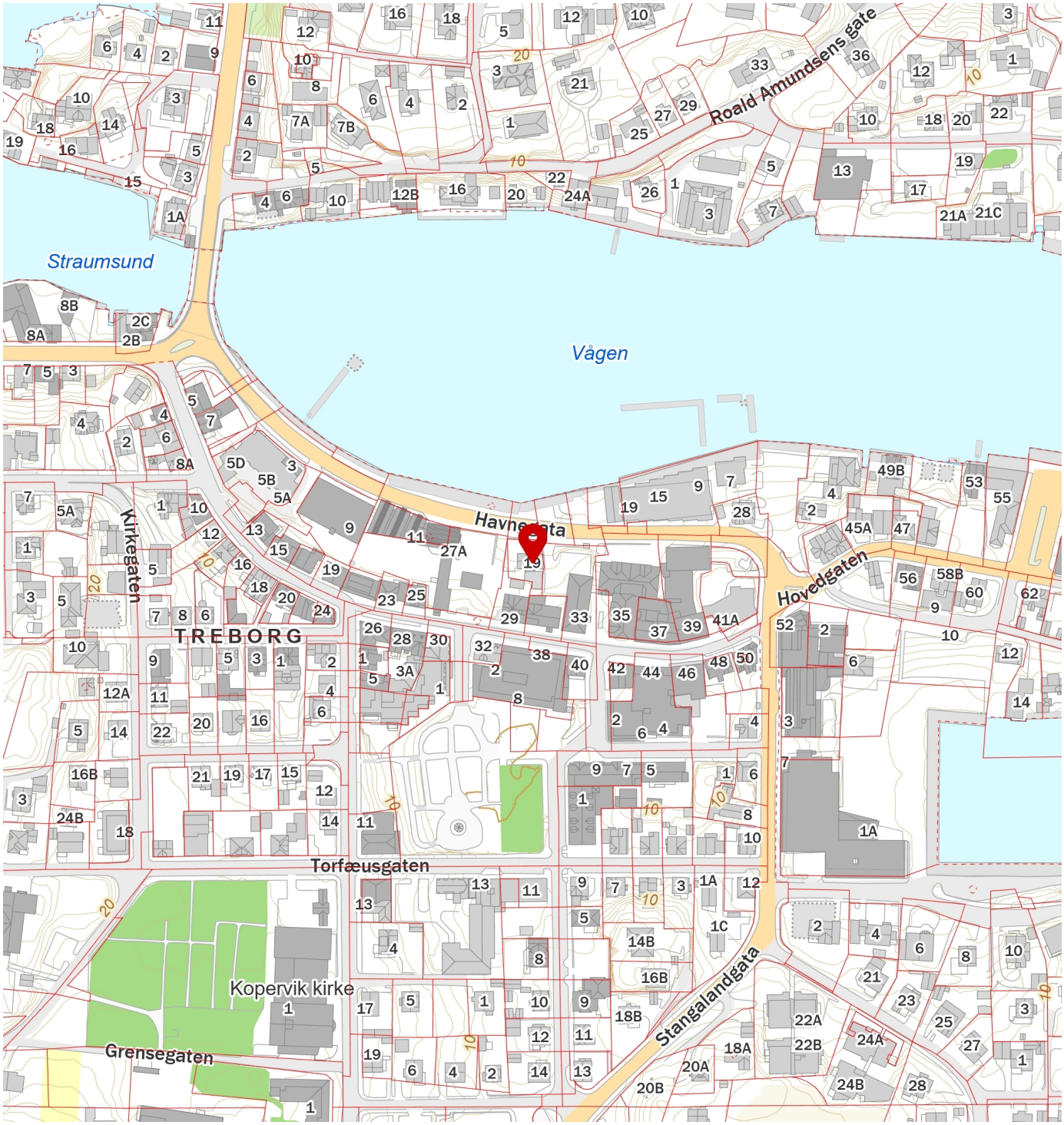

- Kopervik sentrum/Kopervik nordre
- Kopervik
- Norge

## Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Havnegata 19, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 354

**Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 138 m²**




**Befaringsdato:** 05.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1136 **Referansenummer:** GT1372

**Foretak:** Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250495

Kvala Takst

NITO

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

# Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Garasje og utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.

Fundamenter og grunnmur oppført i naturstein og sparesteinsmur.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med trepanel.
Saltak oppført som et åstak i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast og metall.
Vinduer med karmer av tre og PVC. Isolerglass og enkelt glass.
Ytterdører av tre og PVC.
Tofløyet ytterdør av tre i kjeller.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

Parkett og belegg på gulvoverflatene.
MDF-panel, tapet og malte plater på veggoverflatene.
Malt strekkpapp, panel, malt panel og prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Kjeller:
Synlig betong og laminat på gulvoverflatene.
Ubehandlet gips og malt gips på veggoverflatene.
Ubehandlet gips i himlingen.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.
Dørene i 1. etasje vurderes å være fra byggeår.

Trapp av tre.

Kjøkken på loft:
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken i 1. etasje:
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i hvit utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkken kjeller:
Enkel prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Gassdrevet platetopp.
Kjøkkenet har vært benyttet som arbeidskjøkken i forbindelse med drift av gatekjøkkenet.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av soil og plast.
Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
2 varmepumper.

Ovn i 1. etasje og på loft.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

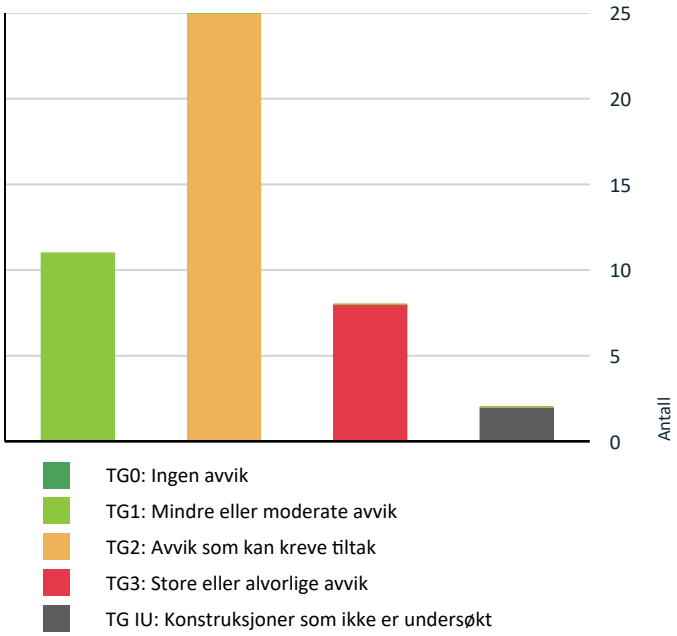
**Enebolig**

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

Rominndeling er endret i forhold til byggemeldte tegninger fra 1947.
Det foreligger ikke tegninger over kjelleretasjen.

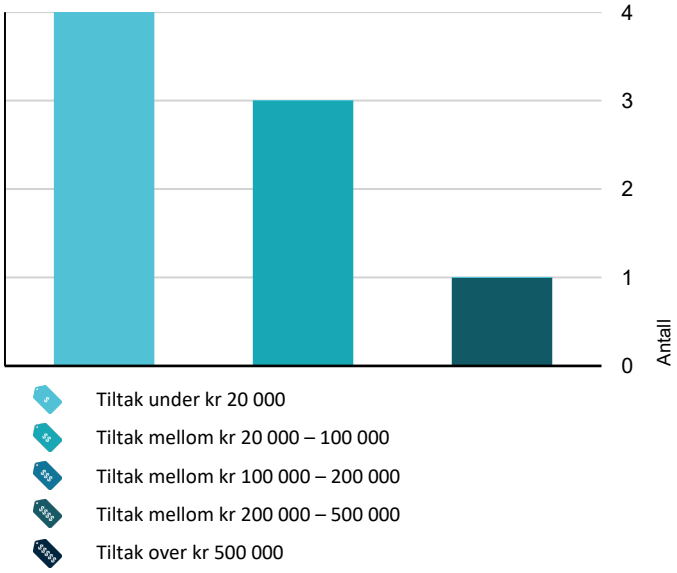
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Snøfangere | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1850

**Kommentar**
Ambita.

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

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ifølge eier ble taktekkingen fornyet i 2018.
Det ble registrert at dekkbord og vindskier mangler overflatebehandling (kun grunnet).
Det anbefales overflatebehandling så snart værforhold tillater det.

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

Tilstandsgrad satt som følge av alder og ingen synlige avvik fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og metall.
Stigetrinn til piper.
Beslag av metall rundt pipene.
Forkantbord i beslag av metall.

De omtalte konstruksjonene har blitt fornyet i forbindelse med fornying av taktekkingen.

### TG 3 Snøfangere

Krav om snøfangere ble gjeldende da taktekkingen ble fornyet i 2018.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfangere.
Nasjonalt krav om snøfangere kom i 1985.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører en risiko for snøras fra taket og skade på personer eller eiendeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende snøfangere.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Spredte råteskader i trepanelet.
- Lite eller manglende lufting bak trepanelet. Særlig fasaden mot nord.
- Malingssflass. Dette kan være en direkte årsak av manglende lufting.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler. Det må forventes lokale utskiftinger av råteskadd trepanel, samt overflatebehandling og vedlikehold på trepanelet.

Konsekvens:
- Manglende lufting kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelen som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.
- Manglende overflatebehandling forkorter levetiden på trepanelet.



Malingsflass og råtedannelse.



Ingen lufting på fasaden mot nord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak oppført som et åstak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen ble kun delvis besiktiget fra loftsluke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Det ble også registrert en del skjolder og misfarging av undertak. Det ble ikke målt for fuktighet i misfargingen. Det vurderes at misfargingen stammer fra før fornyingen av taktekket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.
Kjøper oppfordres også til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold



Symptom på mott.

## TG 2 Vinduer - 2

Vinduer på fasaden mot nord med karmer av tre.
Isolerglass. Sidehengslet.
Datert 2001.

Vindu fra byggeår på toalettrommet i 1. etg.
Karm av tre.
Enkelt glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del slitasje på vinduene mot nord. Det ble også registrert råtedannelse på et vannbord og andre innsettingsdetaljer.
Vinduet på toalettrommet er fra byggeår, og kjøper må på sikt forvente utskifting.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Over tid vil naturlig slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.

# Tilstandsrapport



Råtedannelse i vannbord over vinduene i 1. etg mot nord.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med karm av PVC og tre.
Isolerglass.
Datert 2018, 2012 og 2007.

## TG 2 Dører - 2

Bi-inngangsdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Tofløyet balkongdør i kjelleren.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert symptomer på oppsvulming av dørbladet på bi-inngangsdøren. Det ble også registrert at dørbladet har blitt reparert på et tidligere tidspunkt.
Det ble også registrert slitasje på dørblader og karm, samt rustdannelse på hengsler til tofløyet dør i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.



Rustdannelse.



Bi-inngangsdør.

## TG 1 Dører

Inngangsdør med karm og dørblad av PVC.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opparbeidet uteområde i forbindelse med gatekjøkkenet.

Belagt med belegningsstein.
Fallforhold mot sluk er ikke blitt kontrollert.

Rekkverk i trekonstruksjon mot vegen.
Det ble registrert noe slitasje og skjevheter på rekkverket. Kjøper må forvente noe vedlikehold på rekkverket.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp på vestsiden av bygningen.

Oppført i blokker av betong (kubbemur).

## Garasje

Garasje i tilknytning til inngangspartiet.

Gulv belagt med belegningsstein.
Yttervegger oppført i blokker av betong og i trekonstruksjon.
Flatt tak i trekonstruksjon tekket med PVC-duk (Sarnafil). Avrenning til renne av metall.
Leddport av metall.
Ytterdør med karm og dørblad av tre. Malt utførelse.

Garasjen er en delvis åpen konstruksjon, men blir allikevel vurdert som garasje og ikke carport.

Enkelte deler av garasjen fremstår noe uferdig. Kjøper kan forvente ferdigstillelse og overflatebehandling.

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

# Tilstandsrapport

## Utvendig bod

Bod i garasjen.

Yttervegger i betongkonstruksjon.
Tak over garasjen danner også tak over boden.
Ytterdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

Malte plater på veggoverflatene og i himlingen.
Fliser på gulvoverflaten.

Boden var ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaring.

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett og belegg på gulvoverflatene.
MDF-panel, tapet og malte plater på veggoverflatene.
Malt strekkpapp, panel, malt panel og prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Kjeller:
Synlig betong og laminat på gulvoverflatene.
Ubehandlet gips og malt gips på veggoverflatene.
Ubehandlet gips i himlingen.

Boligen var møblert på befaring.

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

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert:
- En del slitasje på gulvoverflatene. Oppsvulmet gulv på kjøkken 1. etg.
- Sprekkdannelser i tapet og i malt strekkpapp.
- En del manglende listverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper kan forvente noe fornying og ferdigstillelse av overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, avviket er estetisk.



Slitasje på gulvoverflatene.



Sprekkdannelse i malt strekkpapp.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i kjelleren.
Kjelleren er ikke blitt kontrollert for høydeforskjell, da det er synlige skjevheter samt at kjelleren blir vurdert som s-rom.

Etasjeskillere av tre.
Alle rom er kontrollert for høydeforskjell.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 40mm høydeforskjell i gang 1. etg. Det ble også registrert 18mm høydeforskjell over 80cm avstand i gangen.
- 30mm høydeforskjell over en lengde på 80cm i soverom på loft.

Skjevheter i resterende rom ble målt mellom 15 og 25mm.

Slike skjevheter kan ansees som normalt i en bolig av en slik alder. Det ble opplyst at bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje har blitt forsterket/fornyet, men det har ikke blitt opprettet.

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

# Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimatet innebærer oppretting av rommene som er vurdert til TG3 (gang 1. etg og soverom loft).
Innebærer ikke kostnad av ferdig overflate.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Gang 1. etasje.



Soverom loft. 30mm høydeforskjell over en lengde på 80cm.

## TG 3 Pipe og ildsted

2 piper oppført i murstein.
Pipen mot sør er ikke i bruk. Sotluke var heller ikke tilgjengelig ved befaring.
Pipe mot sør er ikke blitt vurdert da det ikke er tilkoblet ildsted på pipen.

2 ovner tilkoblet pipe mot nord.
Sotluke i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at pipen mot nord var innekledd på 1 side i 1. etasje og på loft.
Det ble også registrert at sotluken var preget av rust og elde.
Det ble også registrert symptomer på at det har vært fuglereir i pipen mot nord.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad blir satt som følge av krav om at alle sider skal være synlige for inspeksjon på piper av murstein.

Pipe mot nord må rehabiliteres og sotluke byttes for å lukke avviket.
Det anbefales også å få en inspeksjon og feiing for å fjerne rester av fuglereir i pipeløpet.

Konsekvens:
De omtalte avvikene medfører en forhøyet risiko for brann/pipebrann.

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av røykrør.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sotluke preget av elde. Rester av fuglereir i pipeløp.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt.
Det ble undersøkt og målt for fukt via inspeksjonsluke i benkeskap på kjøkkenet i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktighet og misfarging på pusset grunnmur/steinmur bak inspeksjonsluke.
Det ble også registrert høyt fuktnivå, samt råtedannelse i treverket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente tiltak i kjelleren. Det anbefales å etablere god ventilasjon og lufting av utforede trevegger for å begrense fuktigheten.
Det anbefales å få utført ytterligere undersøkelser for å etablere en god løsning på eventuell fuktproblematikk.
Med tanke på alder og plasseringen av boligen i terrenget vil det være utfordrende å etablere ny drenering og fuktsikring av bygningen.

Konsekvens:
Råtedannelsen vil øke i omfang dersom det ikke utføres tiltak.

Kostnadsestimatet innebærer kostnad av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke i benkeskap.



Misfarging og fuktskjolder.



Råte i treverk.



Fuktmåling.

## TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom 1. etasje og loft.

Vanger og håndløper i malt utførelse.
Laminat i inntrinn.

## TG 2 Innvendige dører

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

Dørene i 1. etasje vurderes å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte dører tar i karmen.
Det ble også registrert at dørbladet inn til soverommet på loftet, samt dør inn til stuen i 1. etasje tar i gulvet.
Noe slitasje må forventes, spesielt på dørene i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justeringer og overflatebehandling av enkelte innvendige dører.

Konsekvens:
Dører som tar i karm eller gulv medfører riper og merker i overflatene.

# VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Ukjent alder på badet.

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

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

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Eldre baderomsplater og vinyltapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det ble registrert en del misfarging på veggoverflaten i dusjen. Det vurderes at det er blitt montert vinyltapet over eldre baderomsplater i dusjsonen. Ukjent oppbygning av tettesjiktet, spesielt rundt rørgjennomføringer for dusjarmaturet.
Det vurderes også at gulvbelegget har blitt fornyet (ukjent årstall), som har ført til at overgang gulv/baderomsplater er ikke i henhold til monteringsbeskrivelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne vinyltapet og baderomsplater og etablere et korrekt tettesjikt i dusjsonen.
Et midlertidig tiltak eller alternativ kan være å montere dusjkabinett på badet, slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl, og alt bruksvann blir direkte ledet til sluk.

Konsekvens:
Dersom misfargingen er et tegn på at vann tar seg seg gjennom rørgjennomføringene, vil konstruksjonen på sikt blir skadet.



Misfarging på vegg i dusj. Tørre målinger ved overflatesøk.

LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Rommet har panelovn som varmekilde.

Fall ble målt til 15mm. Fall målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 18mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del misfarging/svertesopp på gulvet i dusjsonen. Spesielt i hjørne og ved innfestning for dusjdører.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Misfargingen må fjernes.
Kjøper oppfordres til å gjøre tiltak dersom misfargingen gjentar seg.
Innfestning for dusjdører bør sjekkes for tetthet.

LOFT > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Tapetskjøter er ikke tette

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk.

LOFT > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjdører og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del slitasje på baderomsinnredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens. Avviket er estetisk.

LOFT > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Badet har begrenset tilluftsventilering (dørterskel med anslag/kant).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt tilluftsventilering til badet, i form av flat terskel eller via dørbladet.

LOFT > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene er av en tømret konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Ukjent alder på rommet.

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

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malt strekkpapp i himlingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er vindu av tre i badekarets våtsone. Løsning eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj og badekar og 0,5 m til hver side av servant.
Det ble også registrert noe riss i malt strekkpapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Uegnede materialer i våtsonen må fuktbeskyttes.
Kjøper må forvente lokale utbedringer i himlingen.

Konsekvens:
Over tid kan gjentakende fuktpåkjenning medføre fuktskader og råtedannelse..


Vindu i våtsone.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Motfall på gulvet. Det ble målt 5mm motfall til begge sluker i rommet.
- Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.
- Større sprekkdannelser og skader på flisene.
- Tett oppkant ved dusjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

De registrerte avvik må utbedres for å lukke avviket.

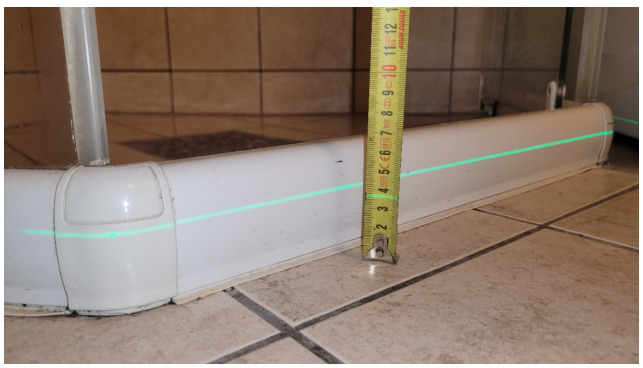
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vannsøl finne veien ut før det renner til sluk, og kan gjøre skade på tilliggende konstruksjoner.

Det bemerkes at dersom avviket skal utbedres, må rommet renoveres. Kostnadsestimatet innebærer ikke kostnad av rør- og elektroarbeid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**


Motfall.


Sprekkdannelser og skader.


Tett oppkant og motfall.

# Tilstandsrapport



Ingen oppbrett av tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert en mindre skade på nedfelt servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skaden.

Konsekvens:
Skaden kan på sikt øke i omfang.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har begrenset tilluftsventilering (dørterskel med anslag/kant).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt tilluftsventilering til badet, i form av flat dørterskel eller via dørbladet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene er av en tømret konstruksjon.

## KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.

Aquastop med lekkasjedetektor langs gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe oppsvulming av benkeplaten ved vasken, samt at integrert oppvaskmaskin var blitt dratt fram i forhold til resten av innredningen.
Det ble også registrert at Aquastop (lekkasjedetektor) ikke er tilkoblet strøm (støpsel var ikke i).

Ukjent årsak til avviket ved oppvaskmaskinen og Aquastop.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting eller reparasjoner av benkeplaten. Oppvaskmaskin og Aquastop må installeres og tilkobles for å lukke avviket.

Konsekvens:
Oppsvulmingen på benkeplaten vil på sikt øke i omfang.
Aquastop som ikke er tilkoblet vil ikke gjøre sin hensikt (stenge vanntilførsel) ved en eventuell vannlekkasje. Dette er spesielt viktig da det også er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

## LOFT > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i hvit utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
Det ble opplyst at det har vært en vannlekkasje fra oppvaskmaskinen, og parkettgulvet bærer preg av dette, Dette er omtalt under punktet "Overflater".

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Enkel prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Gassdrevet platetopp.

Kjøkkenet har vært benyttet som arbeidskjøkken i forbindelse med drift av gatekjøkkenet.

Slitasjegraden vurderes som normal i forhold til bruk. Kjøper oppfordres til å kontrollere overflater og innredning nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er mindre enn 65cm mellom gassdrevet platetopp og avtrekkshette. Avstand ble målt til 48cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Minstekravet for avstand mellom gassbluss og avtrekkshette må oppfylles for å lukke avviket.

Konsekvens:
Det omtalte avviket medfører en forhøyet risiko for brann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Platetopp og avtrekkshette.

# SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i vindfanget.

Belegg på gulvoverflaten.
Malt panel på veggoverflatene.
Malt panel i himlingen.

Rommet har servant på vegg og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Toalettrommet er preget av elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av overflater på toalettrommet.

Konsekvens:
Avviket på overflater har ingen umiddelbar konsekvens, og blir vurdert som estetisk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende ventilering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ingen ventilering.

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleren.

Betong på gulvoverflaten.
Ubehandlet gips på veggene og i himlingen.

Rommet har servant på vegg og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er ubehandlet.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente ferdigstilling.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende ventilering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Manglende ventilering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det ble registrert en del irr på vannrør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kjøper oppfordres til å få utført en kontroll av synlige vannrør.

Konsekvens:
Irr vil på sikt tære hull i vannrørene.



Hovedvannledning.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper.
Varmepumpe på loft er datert 2015. Ukjent alder på varmepumpe i 1. etasje.

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

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Varmtvannstank

Det er installert 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Produksjonsetikett. Datert 2001.


El-tilkobling.

## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

2 sikringskap med totalt 3 AMS-målere.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1950 Ukjent. Flere komponenter vurderes å være av eldre dato.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det har blitt utført arbeid på store deler av det elektriske anlegget. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeidene.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget som følge av alder på enkelte komponenter.**

# Tilstandsrapport

**Generell kommentar**

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og tilførte masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent alder på drenering og eventuell fuktsikring.
Det vurderes å være av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Punktet må vurderes i sammenheng med "Rom under terreng".

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i naturstein og sparesteinsmur i pusset utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe kalkutslag, samt enkelte rissdannelser på grunnmur.
Avviket kan ansees som normal i forhold til alder og byggemåte.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

Kjøper oppfordres til å gjøre tiltak dersom det skulle utvikle seg.

### TG 2 Terrengforhold

Skrånet tomt.
Skråner ned fra sør mot nord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det ble registrert lite fall bort fra bygningen ved bi-inngangsdøren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å gjøre tiltak dersom det skulle være vannansamlinger inntil bygningen.

Konsekvens:
Grunnmuren kan få en unødvendig høy påkjenning av vann.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

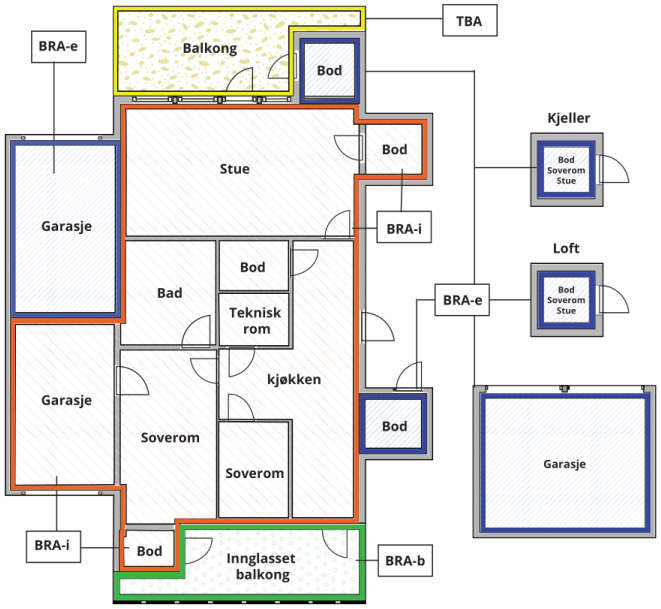
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 63 | | | 63 | | | 63 |
| 1. etasje | 75 | 45 | | 120 | | | 120 |
| Kjeller | | | | | 91 | 48 | 48 |
| **SUM** | **138** | **45** | | | **91** | **48** | **231** |
| **SUM BRA** | **183** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang, stue, kjøkken, soverom, bod, bad | | |
| 1. etasje | Vindfang, toalettrom, gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue, kjøkken | Utvendig bod, garasje | |
| Kjeller | | Gang, lagerrom, toalettrom, kjøkken, bod | |

**Kommentar**

Arealet i kjelleren blir ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav himlingshøyde (ca 1.8m i snitt).
Arealene blir oppført under "Ikke måleverdig areal (ALH)".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Rominndeling er endret i forhold til byggemeldte tegninger fra 1947.
Det foreligger ikke tegninger over kjelleretasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.1.2026 | Ingve Torgersen | Takstingeniør |
| | Tassanee Hodne | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 58 | 354 | | 0 | 376.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Havnegata 19

**Hjemmelshaver**
Hodne Svein, Hodne Tassanee

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i Havnegata i Kopervik.
Sentral beliggenhet. Kort avstand til flere skoler og barnehager.
Utsikt utover havnebassenget.

**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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med terrasse/uteområde mot nord belagt med belegningsstein.
Gruset innkjørsel v/garasjen.
Noe beplantning.

**Kommuneplan**

Sentrumsformål.

**Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjonsplikt.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Garasje i tilknytning til inngangspartiet.
Bod i tilknytning til garasjen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 07.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 18.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 05.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 11.02.1947 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.01.2026 | |
| 2 | 08.01.2026 | |
| 3 | 20.01.2026 | |
| 4 | 20.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

NS 3600:2018 ligger til grunn for tilstandsrapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele Karmøy AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 2-0350/25 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Tassanee Hodne |

| Gateadresse |
| --- |
| Havnegata 19 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KOPERVIK | 4250 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende forsikring

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0350/25

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bestilte firma til å pusse opp bad. Det ble lagt nytt gulv, nye vegger, ny dusj. Vet ikke om det ble lagt ny sluk eller membran, det var min mann som sto for dette. |
| Arbeid utført av | Husker ikke |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørlegger har fikset noen rør under vask på kjøkken på loft. Det hender fremdeles at det drypper fra vannrør under vask |
| Arbeid utført av | Husker ikke |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Gammelt hus, skjeve gulv |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hadde en rotte i kjelleren for over 10 år siden, den kom inn via ytterdøren. Har ikke hatt etterpå. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Delvis nytt elektrisk i kjeller. Regner med at det er samsvarserklæring, men vet ikke. |
| Arbeid utført av | Kolbeinsen |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hadde kontroll for mange år siden (etter 2011) |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0350/25

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Vi bestilte firma til å skifte takpanner på bolig, stigetrinn på tak, pipebeslag og tak på garasje. Husker ikke firma, min mann som er dement sto for dialogen med firma. |
| Arbeid utført av | Husker ikke |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Leier ut loft. Ikke omsøkt/godkjent. |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har innredet deler av kjeller, en fra Haugesund som driver firma gjorde jobben. Vet ikke om det foreligger faktura for arbeidet. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har ikke søkt om boenhet på loft, innredning av kjeller og bygging av garasje og utvendig bod. |

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tilstandsrapport i forbindelse ved salg. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ventilator på kjøkken i hovedetasje er dårlig. Har vært lekkasje i tak i gang hovedetasje for mange år siden. Kommer fuktighet på toalett på bad i hovedetasje når det er kaldt ute. Rør under vask på kjøkken i hovedetasje lekker litt. |

Document reference: 2-0350/25

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0350/25

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tassanee Hodne | 9dbc4b675516e360fe234 91ac6c921c112be997f | 22.01.2026 12:02:33 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0350/25


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

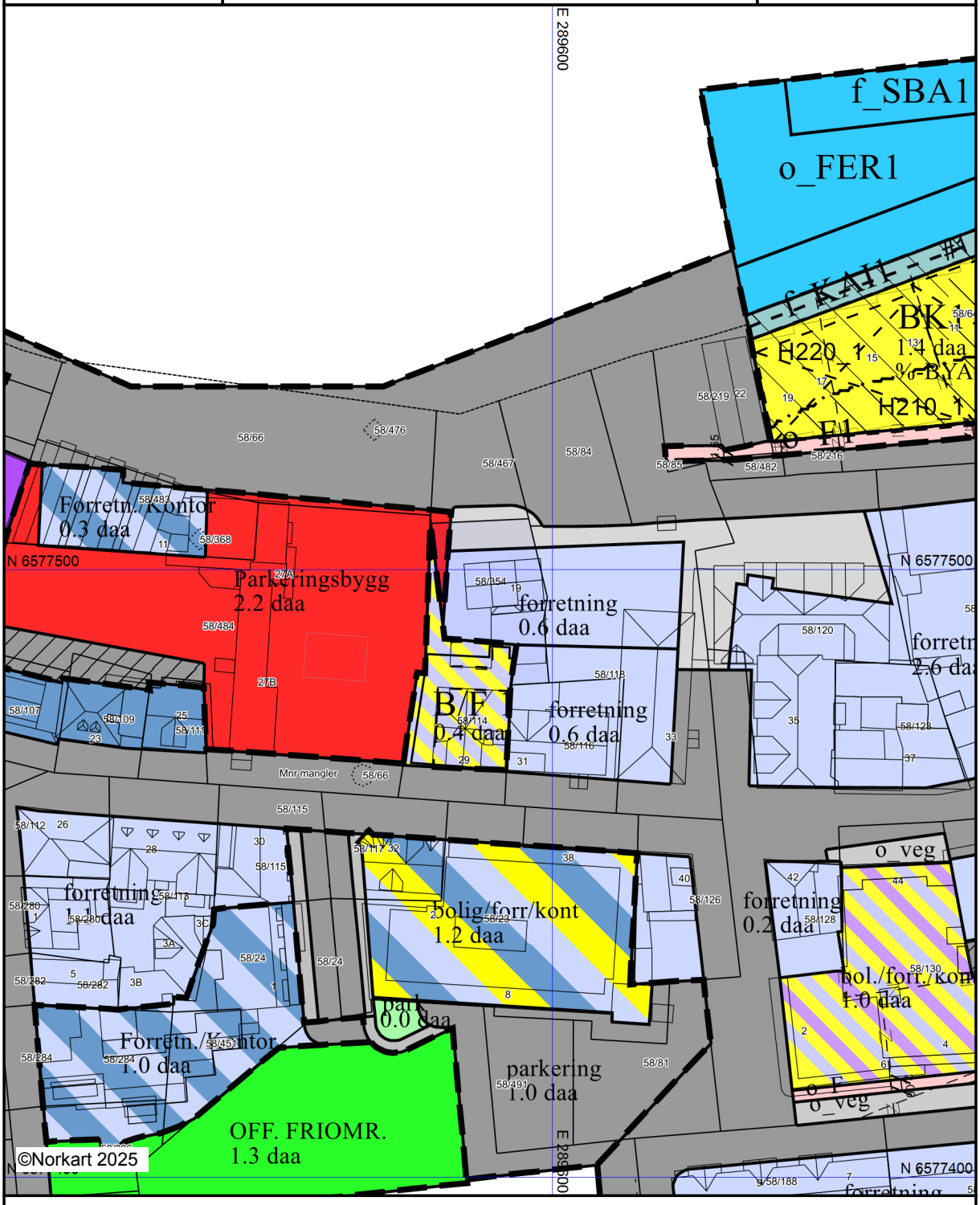
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 58/354
Adresse: Havnegata 19
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

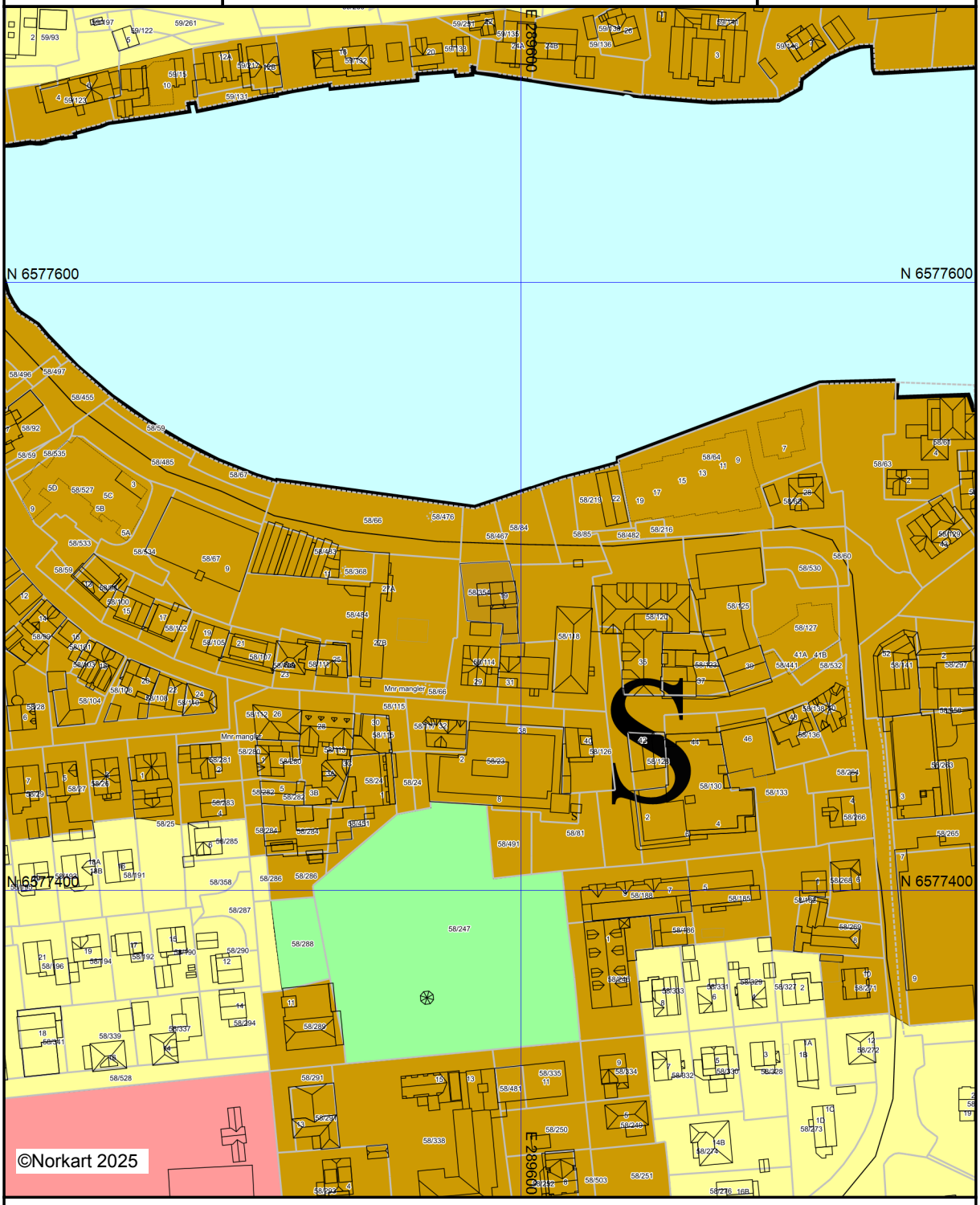
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 58/354
Adresse: Havnegata 19
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

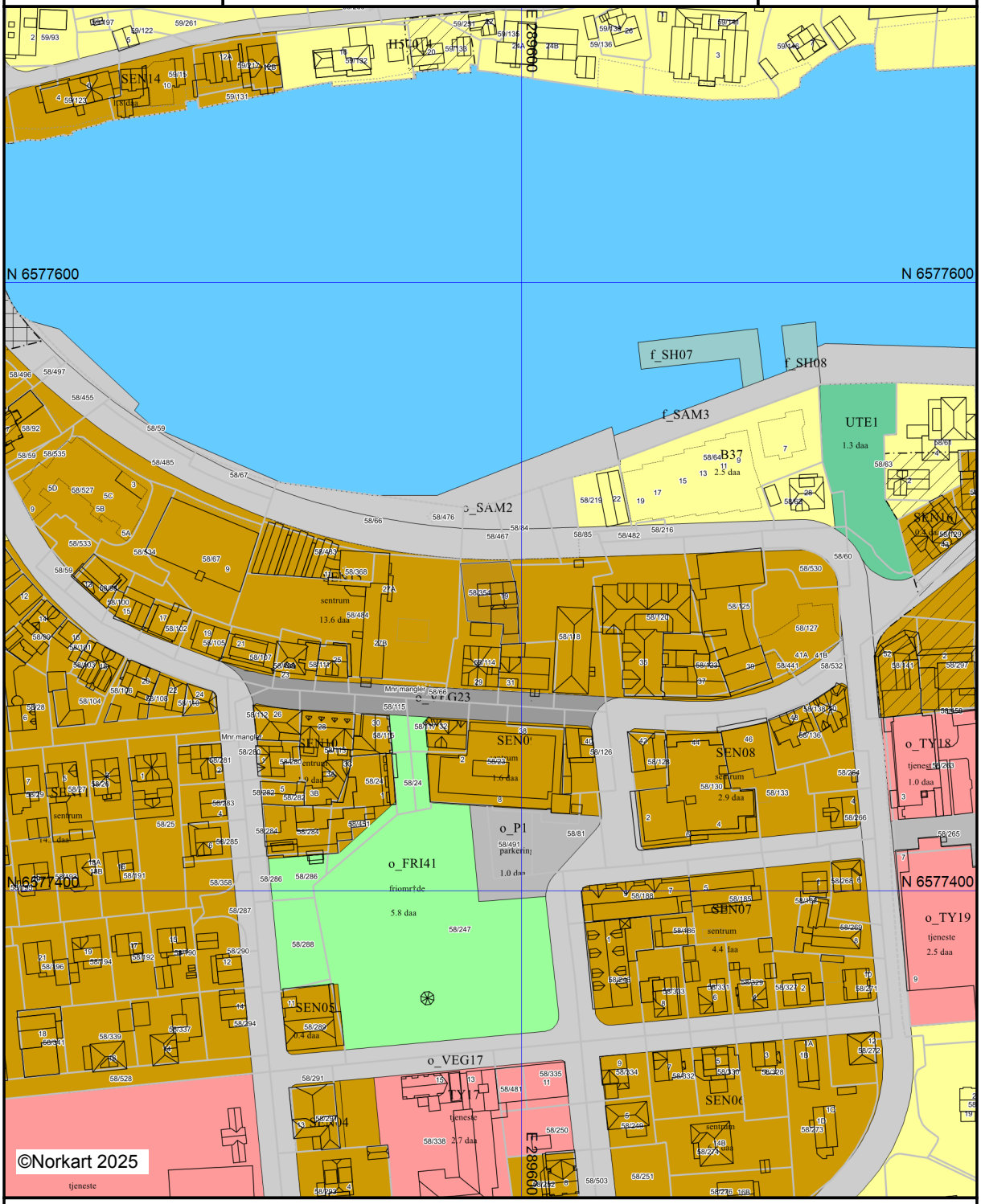
Karmøy kommune

# Kommunedelplankart

Eiendom: 58/354
Adresse: Havnegata 19
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

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

Utskriftsdato: 28.11.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 354 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Havnegata 19, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 670 |
| **Navn** | Kommuneplan 2014-2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.2015 |
| **Delarealer** | **Delareal** 376 $m^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 672 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 673 |
| **Navn** | Kopervik |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.05.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 376 $m^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende<br>**Områdenavn** SEN15 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 334-5 |
| **Navn** | Fisketorget, Kopervik (parkeringshus) |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.03.1986 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4430/334-5-planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 28 $m^2$<br>**Formål** Offentlig bebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Id** | 334 |
| **Navn** | Kopervik Sentrum |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.11.1981 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/753/334-bestemmelser%20(334-26).pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 65 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 284 $m^2$<br>**Formål** Forretning |

Karmøy kommune

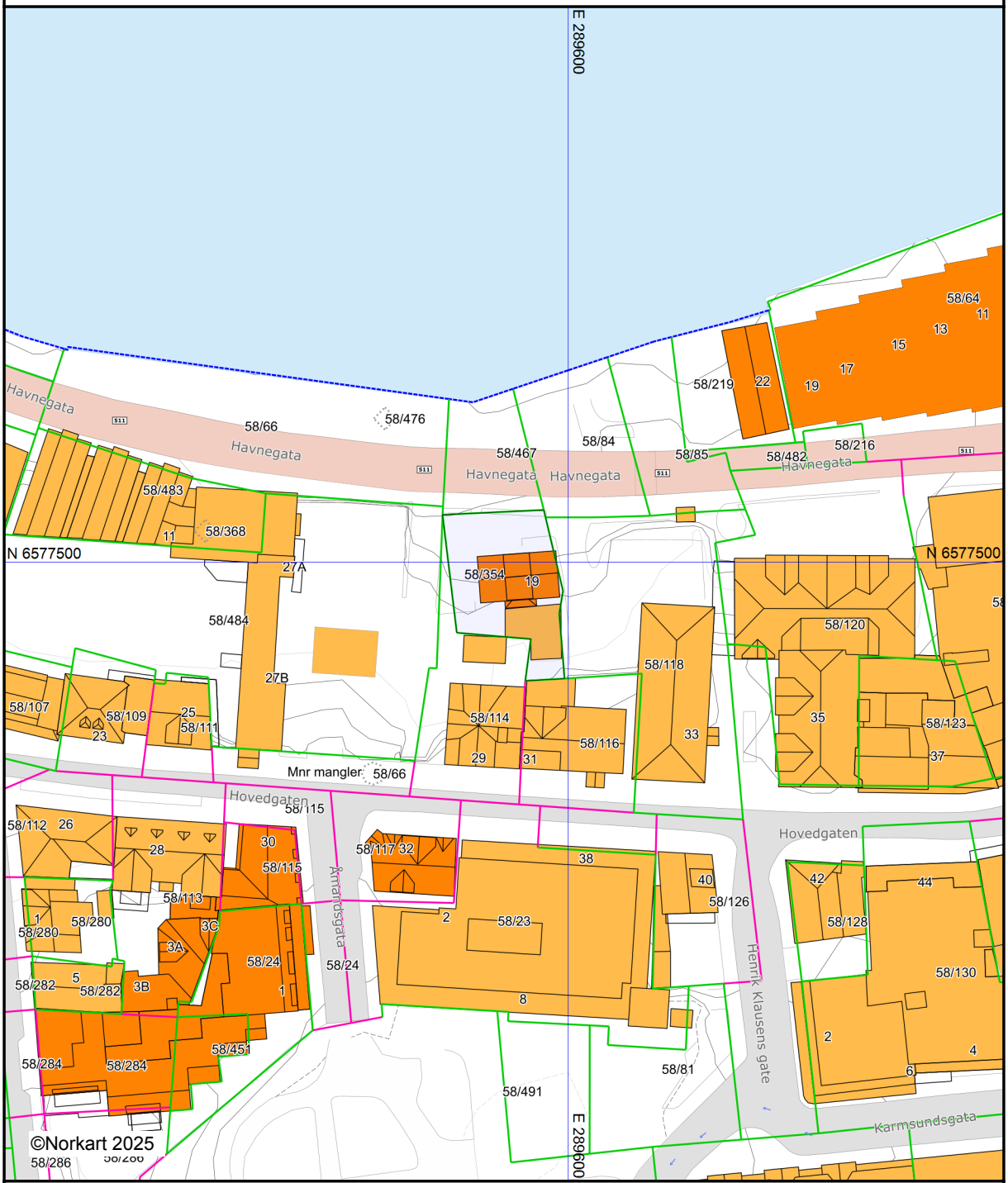
# Grunnkart

Eiendom: 58/354
Adresse: Havnegata 19
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Karmøy kommune

# Ledningskart

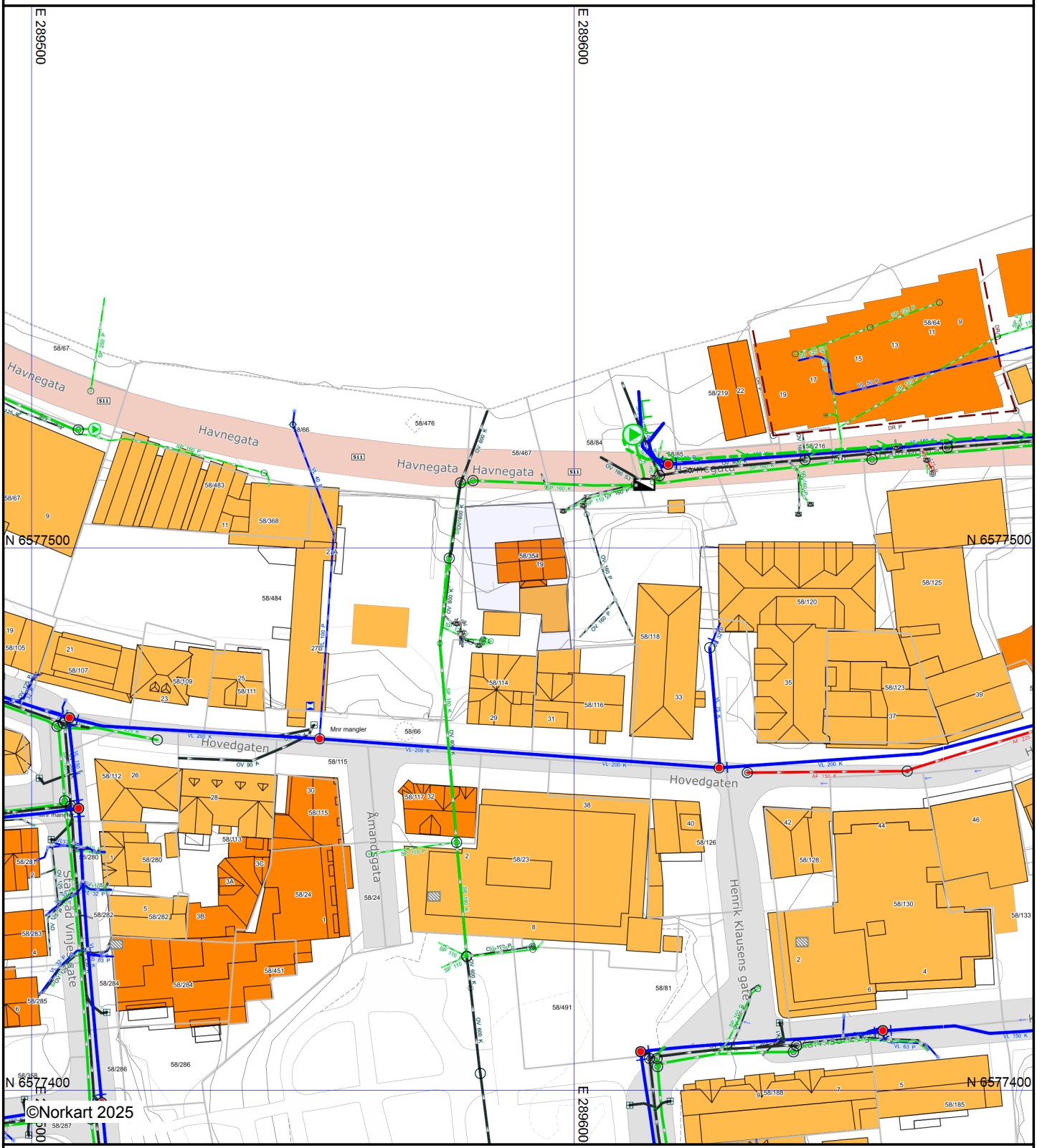
Eiendom: 58/354
Adresse: Havnegata 19
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 28.11.2025

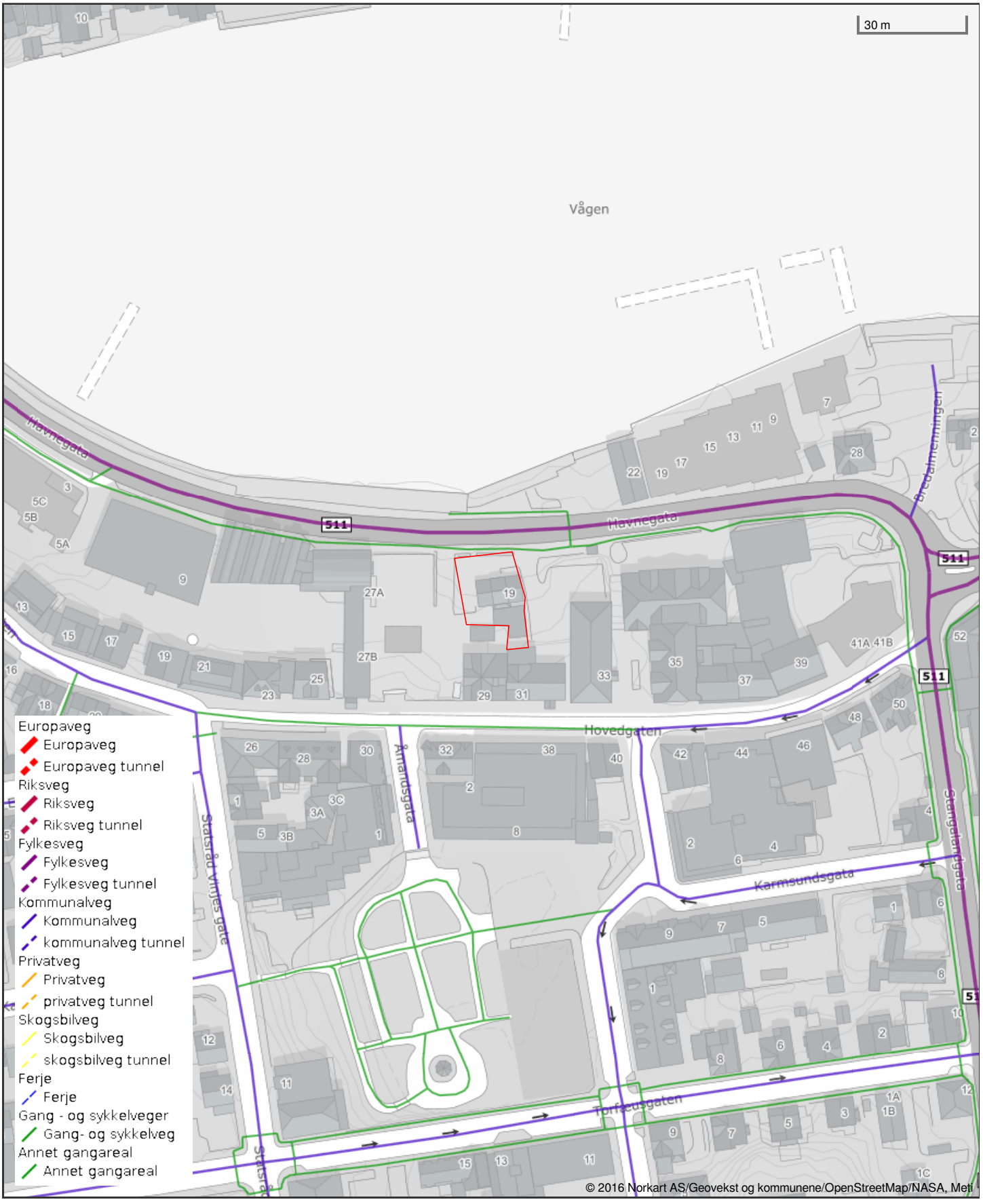
# Oversiktskart for eiendom 1149 - 58/354//




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

Utskriftsdato: 28.11.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 58/354//




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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 58, Bruksnr 354 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Havnegata 19, gatenr 1485<br>4250 Kopervik | **Grunnkrets:** | 606 | Kopervik sentrum |
| | | **Valgkrets:** | 4 | Kopervik |
| | | **Kirkesogn:** | 6100401 | Kopervik |
| | | **Tettsted:** | 4706 | Kopervik |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 376,2 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 31.12.1980 | Avgiver | 1149/58/354 | -190,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/58/467 | 190,0 |
| Nymatrikulering | Forretning: | | Mottaker | 1149/58/354 | 511,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Havnegata 19 | Bolig | 210,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 210,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 210,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 11.11.1850 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 11845312 | | | Antall etasjer: | 3 |

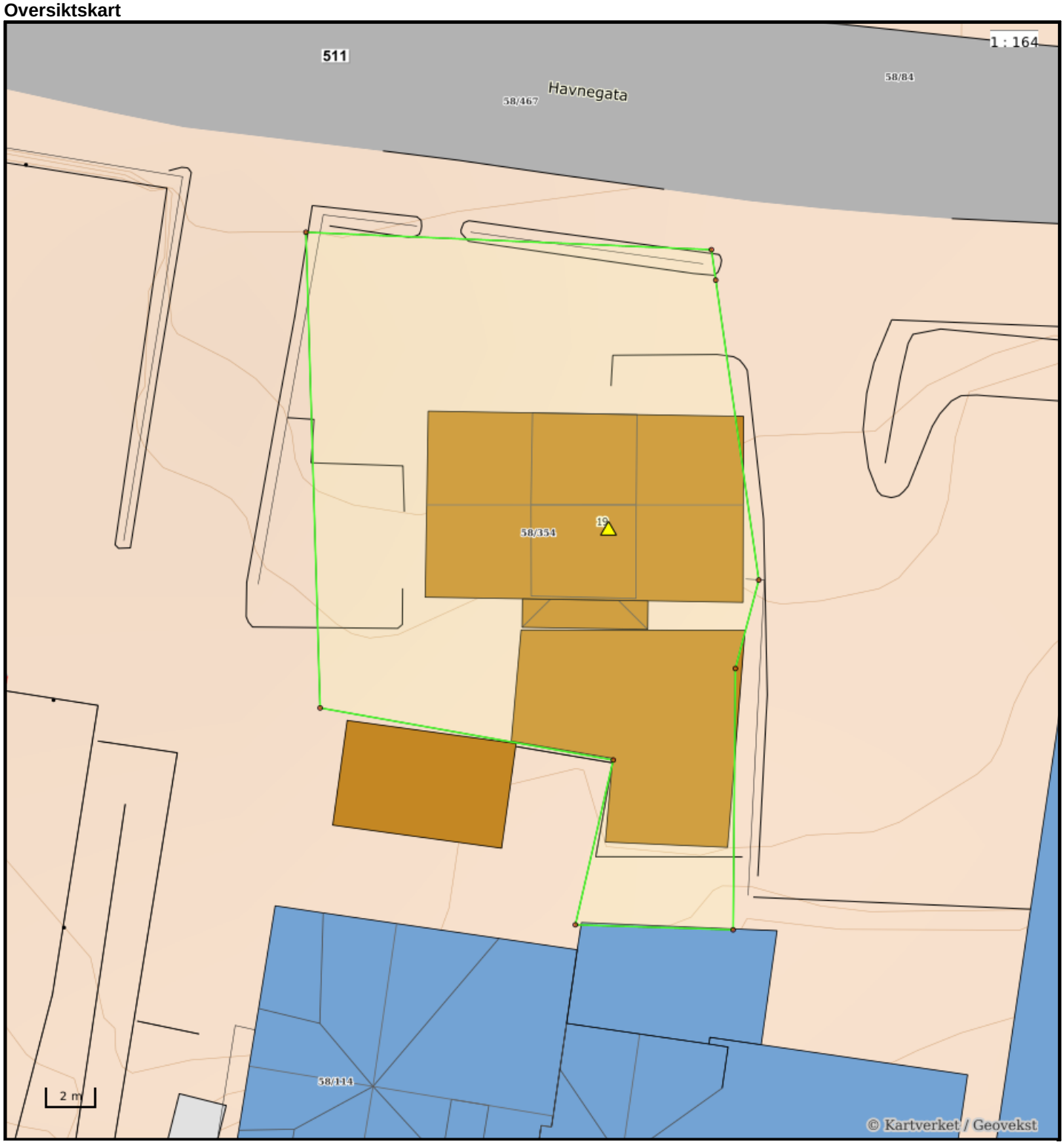
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 80,0 | | 80,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 80,0 | | 80,0 | | | | |
| L01 | | | 50,0 | | 50,0 | | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1149 13 55 | Bolighus, Kopervik | 1875-1899 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | Bakeri i kjelleren. Lager for elektriksk forr | |
| Tilbygg/ombygging: | | Flyttet dør, satt inn vindu mot sjøen. Hovedinngangen flyttet fra sjøsiden mot hovedgaten. Lagt på nytt taktekke. Påbygget ark. Skiftet vinduer. Tatt vekk naturstein fra kjelleren, murt på nytt med sementblokker | |

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

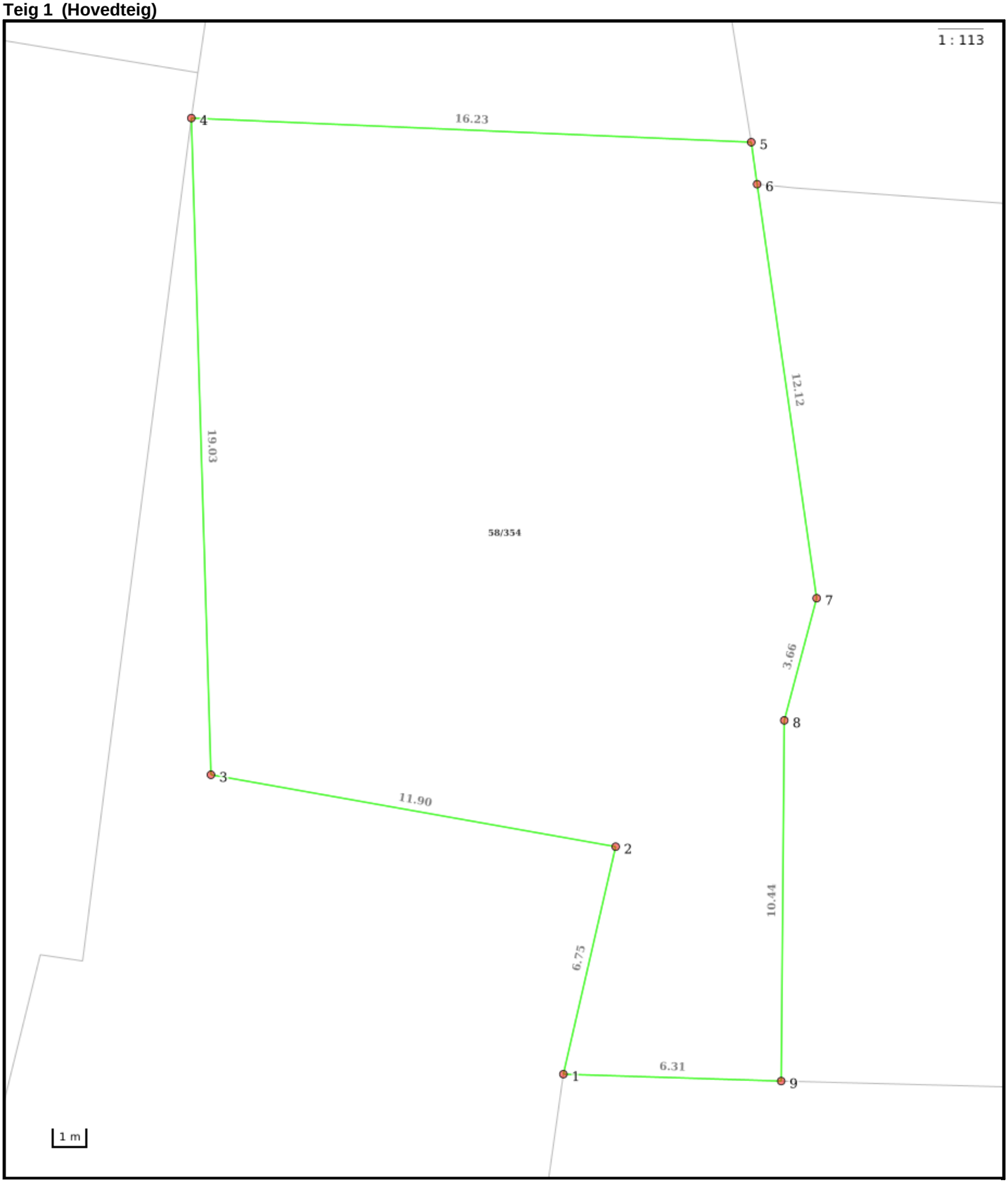
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 376,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 577 481,00 | 289 593,12 | 6,75m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 577 487,69 | 289 594,03 | 11,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 577 488,71 | 289 582,17 | 19,03m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 577 507,60 | 289 579,89 | 16,23m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 577 508,37 | 289 596,10 | 1,22m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 577 507,18 | 289 596,38 | 12,12m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 577 495,39 | 289 599,18 | 3,66m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 577 491,78 | 289 598,57 | 10,44m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 577 481,37 | 289 599,42 | 6,31m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

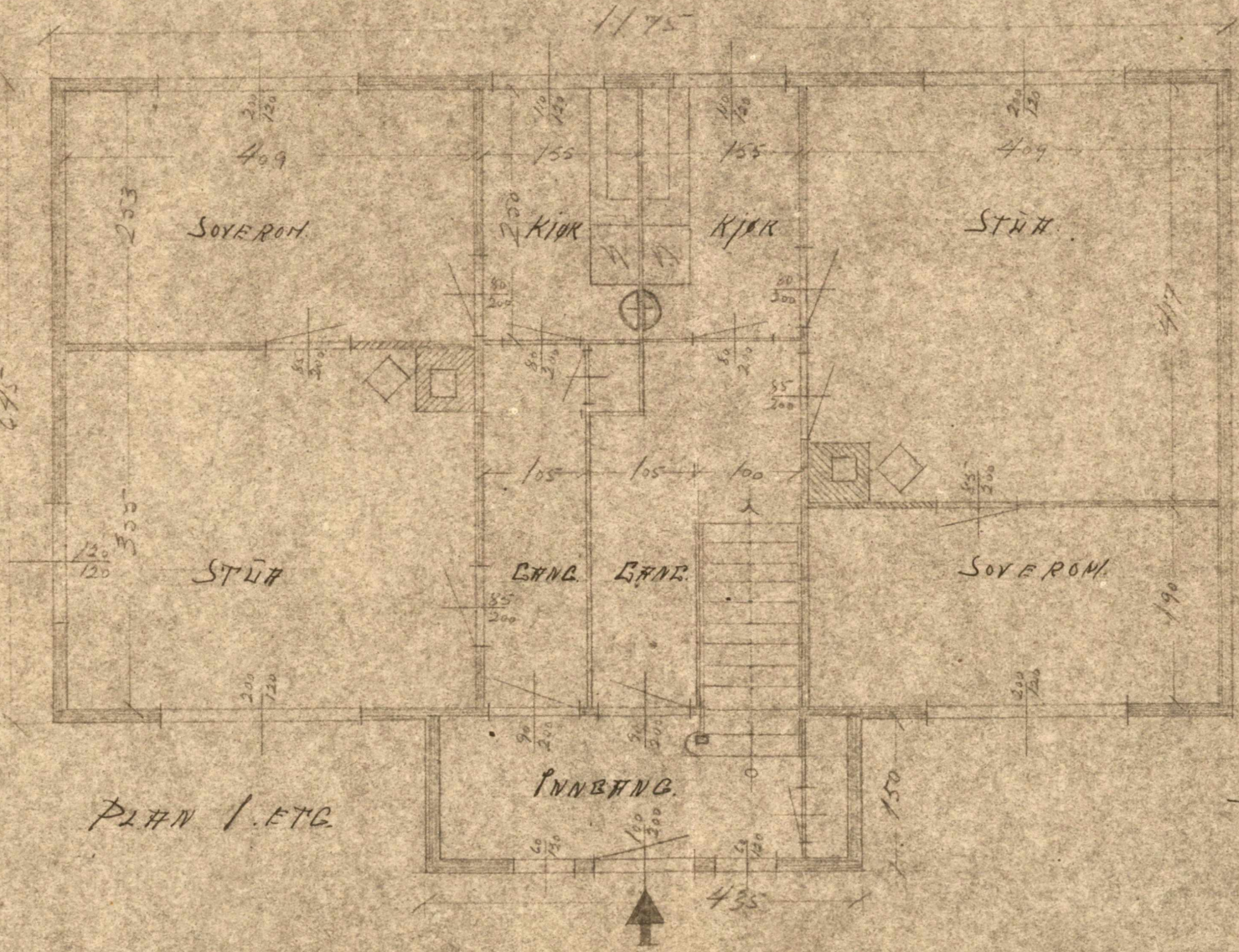
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Sak 6/47

Godkjent 11/2-47

Bygningssjefen i Kopervik

# JOHS. JOHANNESEN'S EIENDOM I KOPERVIK




M/ÆL 1:50

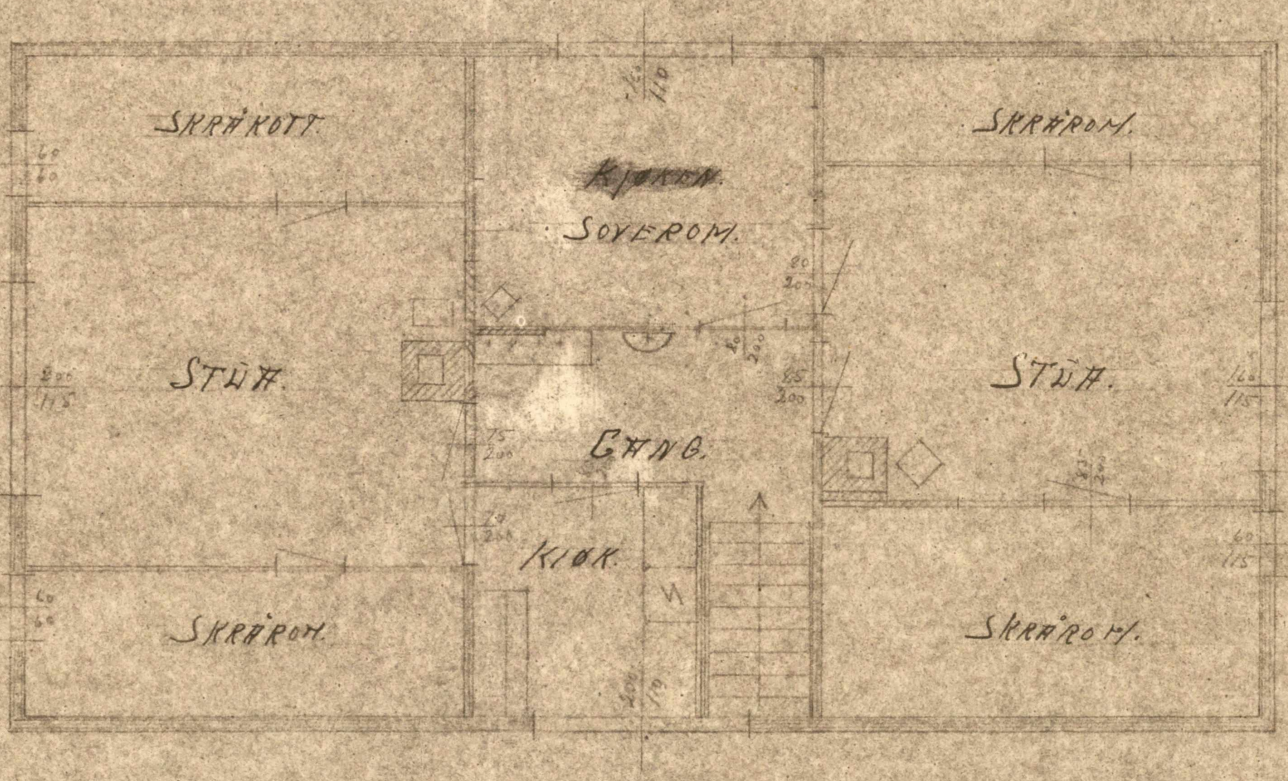
PLAN 1. ETG.

Stangeland i jan 1947

M. Simonsen

Sak 6/47
Godkjent 11/2 -47
Bygningssjefen i Kopervik
Hjørdaasen

# JOHS. JOHANNESEN'S EIENDOM I KOPERVIK




M/2 1:50

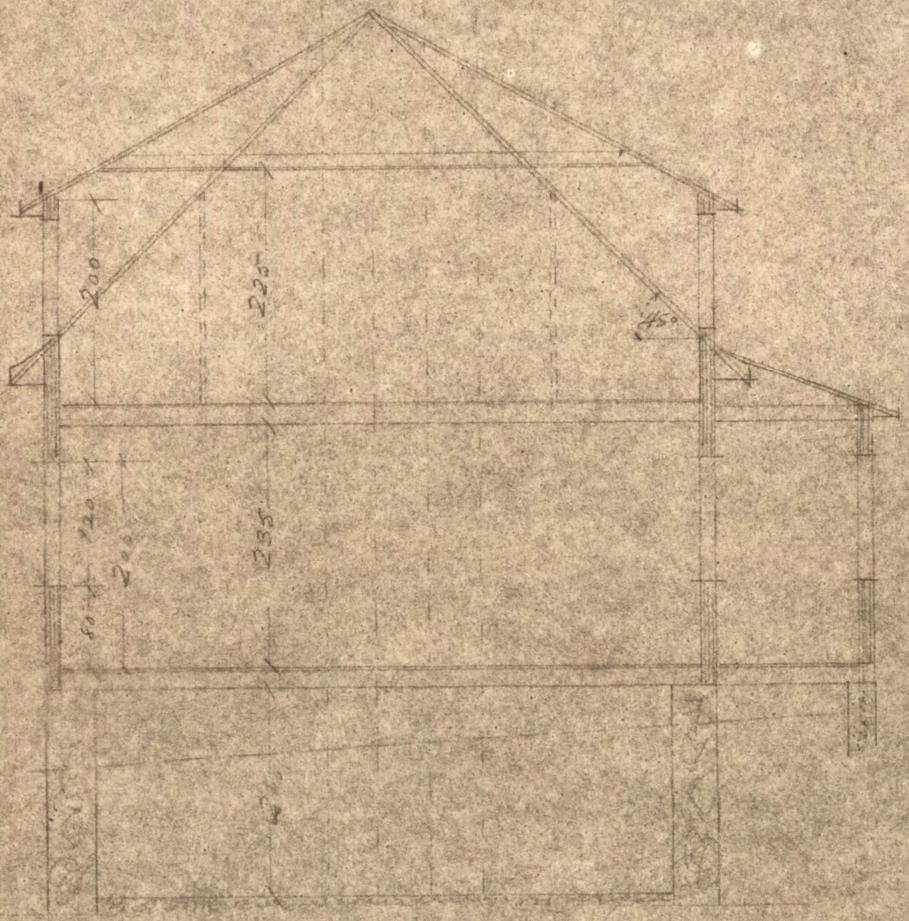
PLAN 2. ETG.

Stangaland i jan 1947
M. Sannan

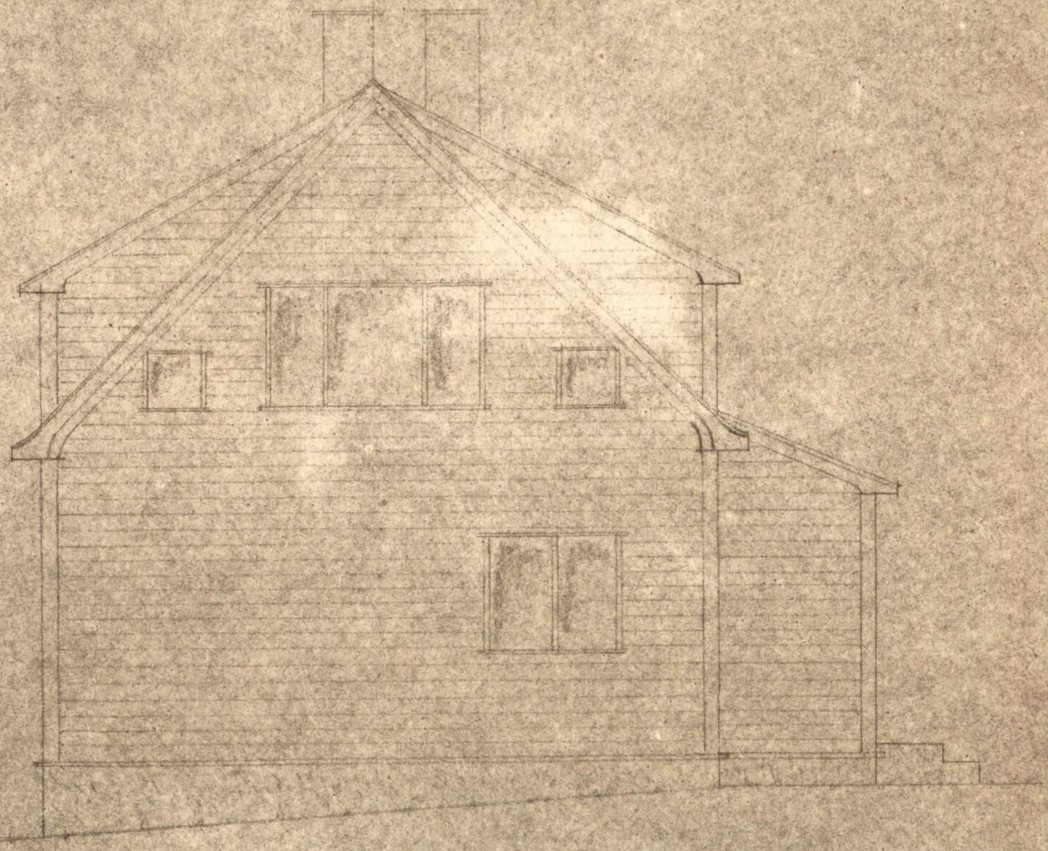
Sak 6/47

Godkjent 17/2-47
Bygningssjefen i Kopervik
G Gundersen

# JOHS. JOHANNESEN'S EIENDOM I KOPERVIK




SNITT.



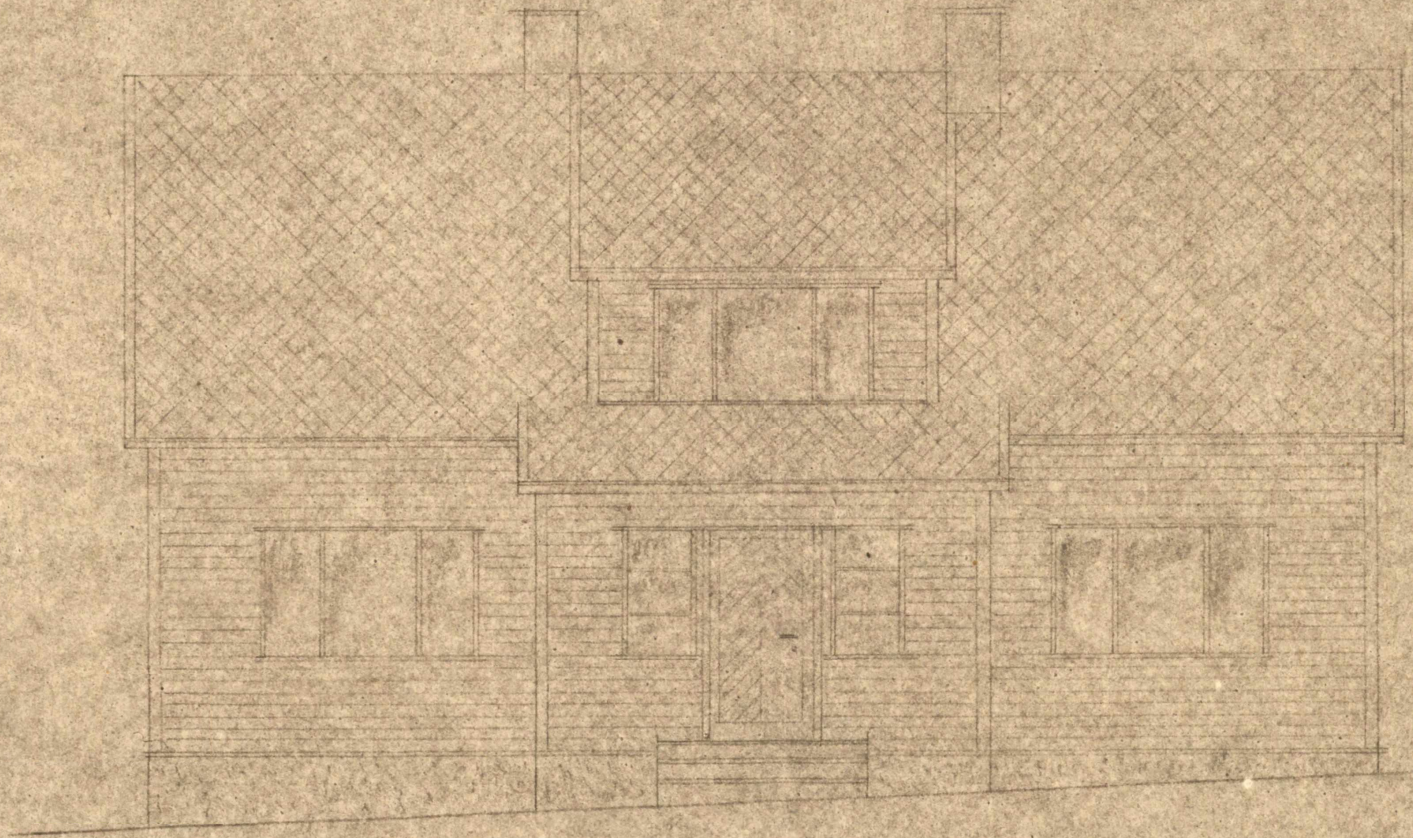
FASADE VEST.

MÅL 1:50

Skjoldastad i jan 1947
M. Skjoldastad

Sak 6/47
Godkjent 11/2-47
Bygningssjefen i Kopervik

# JOHS. JOHANNESEN'S EIENDOM I KOPERVIK.



Mål 1:50

FASADE SØD.

Stavanger, jan 1947

Magne Simonsen

Utskriftsdato: 28.11.2025

# Karmøy kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 354 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Havnegata 19, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 28.11.2025

# Karmøy kommune

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

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 354 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Havnegata 19, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 8 228,28 kr |
| Eiendomsskatt | 717,00 kr |
| Feiing | 905,25 kr |
| Renovasjon | 8 011,28 kr |
| Vann | 3 353,00 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Skatteetaten

Dato
28.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1149 KARMØY**

Gnr 58 Bnr 354 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Havnegata 19, 4250 KOPERVIK

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 433 468 |
| Som sekundærbolig: | kr 1 733 870 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 1149 58/354 | | |
| **Utskriftsdato** | 28.11.2025 | **Antall datasett** | 4 |

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.

## 1 Berørte datasett

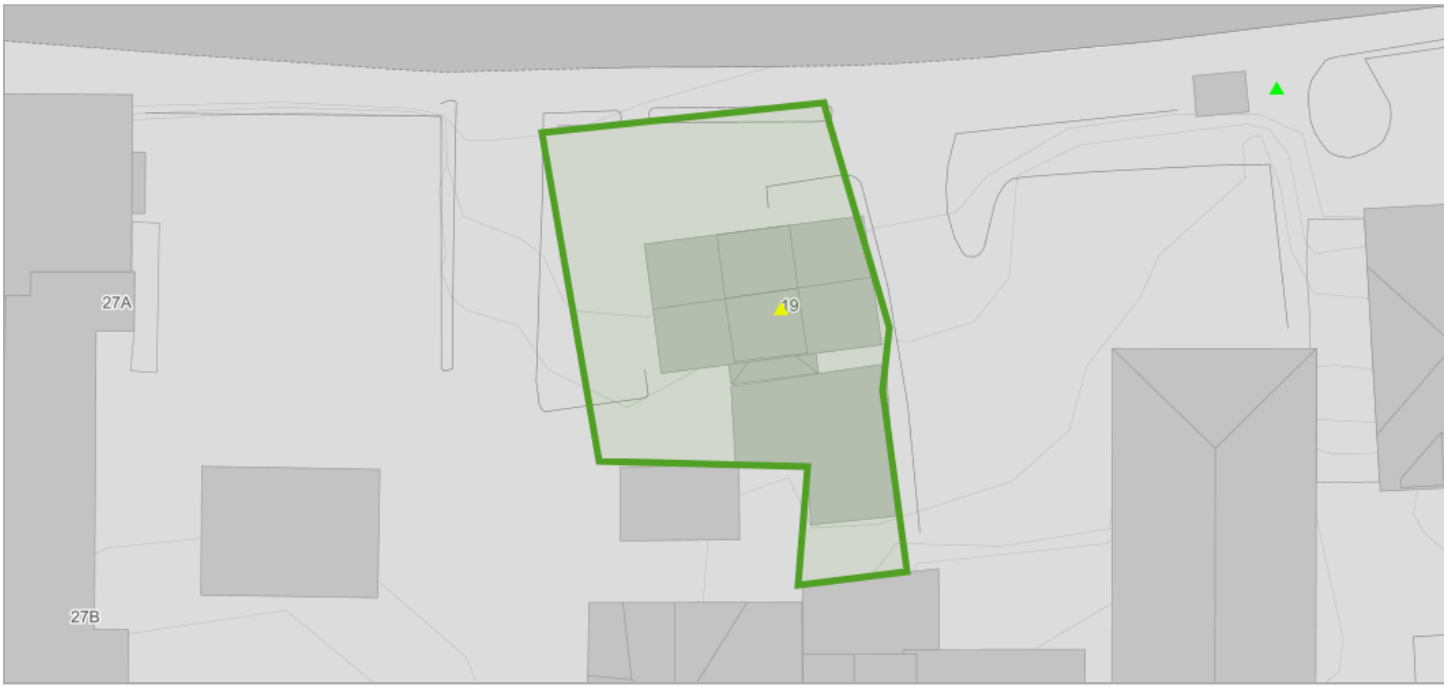
- Kulturminner - SEFRAK

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

## Kulturminner - SEFRAK

| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 27.11.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

| Sefrak ID | Navn | P25 - status |
|---|---|---|
| 1149-0013-055 | BOLIGHUS, KOPERVIK | Annet SEFRAK-bygg |