Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kløvervegen 27, 5535 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 35, bnr. 377

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3256 **Eiendomsverdi ref nr:** RH1069

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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 i 1965.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med teglstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også et oppgraderingsbehov og er og anse som et oppussingsobjekt.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

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.
Taket er tekket med teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.
Det er opplyst i egenerklæring at tekkingen er lagt om på 90-tallet.
Eksakt tidspunkt er ikke kjent.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler, både stående og liggende.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder. og det er også noe komplisert tilgang til loftet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdørene er av alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Samtlige dører i boligen, med unntak av utvendig boddør, er fra byggeåret og har derfor noe slitasje og avvik.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.
Terrasse/balkong i betong. Rekkverk i tre.
Utvendige trapper i betong. Noe skifer. Påregne normalt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår utidsmessige og har slitasje og det er behov for innvendig oppgradering av denne boligen.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Det er ildsted i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er åpen i vegg i garderoben. Kjellervegger har også oppbygging hvor det ved store feil ville vært synlig. Det er fuktmålt stedvis på utsatte steder og det er registrert noe forhøyet fuktprosent. Det er også noe "skjolder" nederst på vegg på soverom(nord) i underetasjen.
Det presiseres at det ikke er drenering i moderne forstand utvendig på denne boligen.
Rom i kjeller er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være nødvendig.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard finèrt utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i

Beskrivelse av eiendommen

vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Rommet har konstruksjon hvor hulltaking er unødvendig. Det er ikke registrert skader på overflater, men med tanke på at dette rommet befinner seg i underetasje i eldre bolig uten moderne drenering vil det være fare for og oppdage fuktproblemer ved ombygging/oppussing.

KJØKKEN Gå til side

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.
Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.
Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
Eldre ventilator som er anbefalt skiftet når kjøkken renoveres.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hovedetasje - Det er belegg på gulv. Tapetserte overflater på vegger og malt tak. Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast og metall(soil).
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
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.
Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger fra byggeåret.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Rekkverkene på terrasse/balkong er lave og måles til under 80 cm.

Enkelte vinduer i underetasjen slipper ikke inn tilstrekkelig lys i henhold til gjeldende regler, og de er ikke godkjent for rømningsvei.

Det mangler håndrekke i trappeløpet, og rekkverket på innvendig trapp er lavt og har åpninger som overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.
Lavt rekkverk og noe begynnenede råte på rekkverk ved inngang til utvendig bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra byggemeldt tegning da det ene soverommet i hovedetasjen er tatt inn som del av stuen.

Garasje

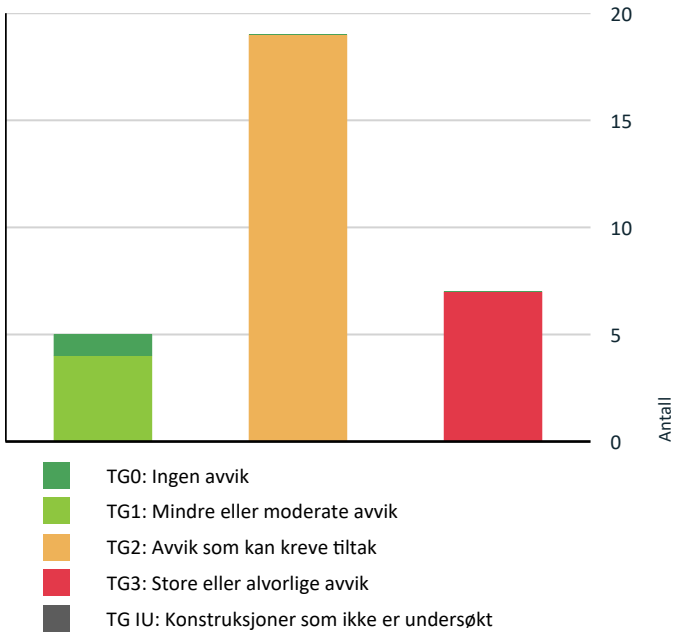
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

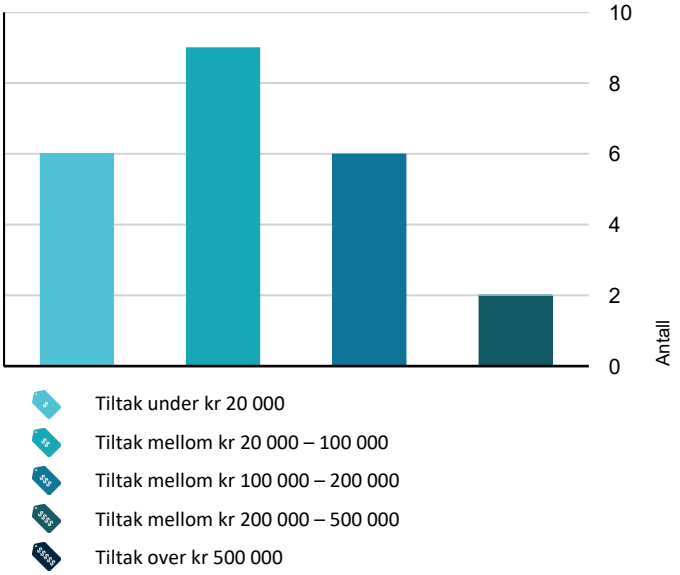
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt, men eierinformasjonen er begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Usikker på årstall. Det er stemplet 1965 på tegninger.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.
Taket er tekket med teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.
Det er opplyst i egenerklæring at tekkingen er lagt om på 90-tallet.
Eksakt tidspunkt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er enkelte knekte taksten.

Levetiden for tekking med undertak er mer enn halvert. Det er synlig at det er noen knekte takstein stedvis på taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring må utføres.

Knekte takstein bør skiftes ut, og taket bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader, da inspeksjonen kun er gjort fra bakkenivå.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.
Samtlige nedløp er ikke tilknyttet rør i bakke og overvann opptas derfor på egen eiendom.
Levetiden for nedløp som er under bakke er mer enn halvert og nært overskredet. Skjevheter og skader på renne rundt terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere ved neste omtekking av taket for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Nedløp bør tilknyttes rør i bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, slik at fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner unngås.

Skadde og skjeve takrenner bør utbedres eller skiftes for å forhindre lekkasjer og sikre god drenering. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på bygningens konstruksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler, både stående og liggende.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon. Det er påvist spredte råteskader på kledning på denne boligen. Generelt på samtlige sider.
GEnerell værslitasje på hele boligen. Det er ikke synlig musesperre under kledning i nedre del. Kledning på balkong ligger nært dekke og skaper underventilert område som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musesperre for å hindre inntrenging av skadedyr og redusere risiko for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre videre nedbrytning og sikre byggets levetid.

Kledning på balkong som ligger nært dekke må utbedres for å bedre ventilasjonen og redusere risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp, skadedyr og kostnadskrevende utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder. og det er også noe komplisert tilgang til loftet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis observert fuktskjolder fra områder som er synlige via loftsluken. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader. Det anbefales også å etablere enklere tilkomst til loftet for å bedre kunne inspisere og kontrollere konstruksjonen.

Loftet er isolert med glassvatt. Det bør vurderes å skifte ut denne isolasjonen med moderne isolasjonsmaterialer for å oppnå bedre energieffektivitet.
Det er synlig at takdel over hovedinngangsparti er i ferd med og løsne noe fra vegg. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskjolder og eventuelle skader, for å unngå utvikling av råte eller svekkelse av takkonstruksjonen.

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til loftet slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres på en trygg og grundig måte, for å redusere risikoen for skjulte skader.

Vurder å skifte ut eksisterende isolasjon med moderne isolasjonsmaterialer for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Takdel over hovedinngangsparti som er i ferd med å løsne må utbedres snarest for å forhindre ytterligere skade og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist vinduer med råteskader i treverk. Det er også slitasje utvendig i tillegg til tegn på innvendig kondensering som igjen er tegn på at boligen er noe underventilert.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdørene er av alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Samtlige dører i boligen, med unntak av utvendig boddør, er fra byggeåret og har derfor noe slitasje og avvik.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader og råte i døren mot terreng på vestsiden. Denne døren er ikke tett mellom dørblad/karm. Dørene til terrasse og balkong er av eldre type med dårlig isolerende effekt, og disse har også slitasje og anbefales skiftet.
Hoveddøren er i tilfredsstillende stand, men har behov for vedlikehold og det er noe trekk mellom karm og dørblad.
Utvendig boddør er i tilfredsstillende stand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Døren(e) står foran utskiftning.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

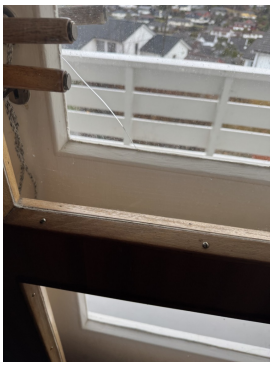
Det bør foretas utskifting av dør mot terreng på vestsiden grunnet skader og råte, samt utetthet mellom dørblad og karm, for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av konstruksjonen.

Dører til terrasse og balkong bør skiftes ut da de har dårlig isolerende effekt og slitasje, for å redusere varmetap og forbedre bokomforten.

Hoveddøren bør vedlikeholdes, og tetting mellom karm og dørblad utbedres for å forhindre trekk og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader, redusert bokomfort og risiko for ytterligere skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/balkong i betong. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe liggende vann på terrasse/balkong som er tegn på dårlig fall. Det er ukjent tetting mot yttervegger beslag el.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrasse/balkong for å sikre god avrenning av vann, samt undersøkes og eventuelt utbedres tetting mot yttervegger og beslag.

Manglende fall og usikker tetting kan føre til opphopning av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





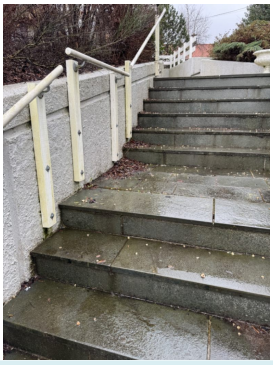




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Noe skifer. Påregne normalt vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår utidsmessige og har slitasje og det er behov for innvendig oppgradering av denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Overflater har en god del slitasje og oppgraderinger må forventes. Omfang av dette må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes etter behov, for å sikre et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard. Manglende oppgradering kan medføre redusert bokomfort og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på overflatene. Omfanget av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis mot sør og vest i stuen og kjøkken/gang påvist skjevheter på inntil 18mm i etasjeskille. Relativt normalt i en eldre bolig i tre.

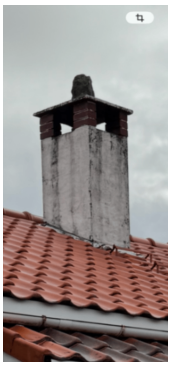
Konsekvens/tiltak

• 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter i etasjeskillet er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke brukervennlighet og eventuelt gi utfordringer ved legging av nye gulv.





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Det er ildsted i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle fire sider av pipeløpet er synlige, noe som er et krav for eldre piper. Dersom pipen rehabiliteres, er det tilstrekkelig med to synlige sider.

Det er observert noe rennvann ut fra feieluken, samt sprekker og slitasje på det utvendige pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Rennvann ut fra feieluken bør utbedres for å hindre fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon.

Konsekvensen av utilstrekkelig tilkomst og vedlikehold kan være økt risiko for brann, lekkasjer eller skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er åpen i vegg i garderoben. Kjellervegger har også oppbygging hvor det ved store feil ville vært synlig. Det er fuktmålt stedvis på utsatte steder og det er registrert noe forhøyet fuktprosent. Det er også noe "skjolder" nederst på vegg på soverom(nord) i underetasjen.
Det presiseres at det ikke er drenering i moderne forstand utvendig på denne boligen.
Rom i kjeller er av en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, samt høy luftfuktighet i kjelleren med økt risiko for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengning i kjellermur og kjellergulv.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning og senke luftfuktigheten bør iverksettes for å unngå utvikling av skader på konstruksjonen, samt for å bedre inneklimaet og forhindre sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard finèrt utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har konstruksjon hvor hulltaking er unødvendig. Det er ikke registrert skader på overflater, men med tanke på at dette rommet befinner seg i underetasje i eldre bolig uten moderne drenering vil det være fare for og oppdage fuktproblemer ved ombygging/oppussing.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har en konstruksjon hvor hulltaking vurderes som unødvendig. Det er ikke registrert skader på overflater. Siden rommet befinner seg i underetasjen i en eldre bolig uten moderne drenering, er det økt risiko for å oppdage fuktproblemer ved ombygging eller oppussing som kan få store kostnader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktproblemer, spesielt ved planlagt ombygging eller oppussing.
Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for uforutsette fuktskader og tilhørende kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.
Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det må vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig lavere verdi på boligen. Omfang vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Eldre ventilator som er anbefalt skiftet når kjøkken renoveres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre ventilator. Det er normalt og skifte ventilator ved oppussing/utskifting av kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ut den eldre ventilatoren i forbindelse med oppussing eller utskifting av kjøkken, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom hovedetasje - Det er belegg på gulv. Tapetserte overflater på vegger og malt tak. Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Dette rommet er kun naturlig ventilert som i dag ikke er tilstrekkelig. Det er også eldre overflater og utstyr som fremstår utidsmessige. Oppgradering må påregnes, men omfang av dette vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle dagens krav til ventilasjon. Oppgradering av overflater og utstyr bør vurderes etter behov. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast og metall(soil).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slike avløpsrør er 30–50 år.

Det er registrert lekkasje i avløpsstammen, synlig i vegg ved garderoben i underetasjen. Oppgraderinger og utskiftinger må påregnes.

I egenerklæringen er det opplyst at det har vært lekkasje fra kjøkkenet og ned i vaskerommet i underetasjen nettopp på grunn av gamle rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør foretas utskifting av skadede og utette avløpsrør for å hindre videre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vannskader, fuktskader og kostbare reparasjoner som følge av rørlekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis skader på innvendige ventilhetter, og det er også noe rust og skader utvendig på ventilene i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede innvendige ventilhetter og rust/skader på utvendige ventiler i grunnmuren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av fukt, skadedyr eller insekter.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for dårlig inneklima, fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er usikkerheter i forhold til dokumentasjon og også om det er blitt utført arbeider på anlegget etter at dette var en ny-installasjon, og også om arbeider er utført av fagpersoner er det anbefalt med kontroll av anlegget. Oppgraderinger kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen. Det antas at det er emulsjon på vegger og drenerende masser, som over tid kan miste sin funksjon. Oppgradering av drenering og fuktsikring kan derfor bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes oppgradering av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner.
Manglende eller svekket drenering kan føre til fuktproblemer, kalkutslag og redusert levetid på kjellerens innredning og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis noe sprekkdannelser i grunnuren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtninger fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert noe sprekkdannelser og skjevheter i muren, som er vanlig for konstruksjoner av denne alder. Normalt vedlikehold og eventuelle utbedringer må påregnes, avhengig av eiers behov og ønsker.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkdannelser og skjevheter, og utføre nødvendig vedlikehold eller lokale utbedringer ved behov.
Dersom skadene forverres, kan dette føre til redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er stedvis flatt og dårlig fall fra grunnmur på enne boligen. I hovedsak mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren, spesielt mot vest, for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og belastning på dreneringssystemet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid er overskredet.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre eldre røranlegg er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader ved skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Rekkverkene på terrasse/balkong er lave og måles til under 80 cm.

Enkelte vinduer i underetasjen slipper ikke inn tilstrekkelig lys i henhold til gjeldende regler, og de er ikke godkjent for rømningsvei.

Det mangler håndrekke i trappeløpet, og rekkverket på innvendig trapp er lavt og har åpninger som overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.
Lavt rekkverk og noe begynnenede råte på rekkverk ved inngang til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Rekkverkene på terrasse/balkong er lave og måles til under 80 cm.

Enkelte vinduer i underetasjen slipper ikke inn tilstrekkelig lys i henhold til gjeldende regler, og de er ikke godkjent for rømningsvei.

Det mangler håndrekke i trappeløpet, og rekkverket på innvendig trapp er lavt og har åpninger som overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Lavt rekkverk og noe begynnenede råte på rekkverk ved inngang til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier. Manglende tiltak kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Rekkverk på terrasse/balkong og innvendig trapp bør forhøyes til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten. For lave rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør monteres håndrekke i trappeløpet for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trapp.

Vinduer i underetasjen bør vurderes oppgradert for å tilfredsstille krav til lysinnslipp og rømningsvei, for å sikre tilstrekkelig dagslys og trygge rømningsforhold ved brann.

Rekkverk ved inngang til utvendig bod bør utbedres og råteskader bør repareres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Kommentar
I følge tegninger.

Beskrivelse
Garasje oppført i 1982. Oppført på grunn/ringmur. Betonggulv. Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning, dette gjelder også for gavler.
Takkonstruksjon i tre som er tekket med teglstein.

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

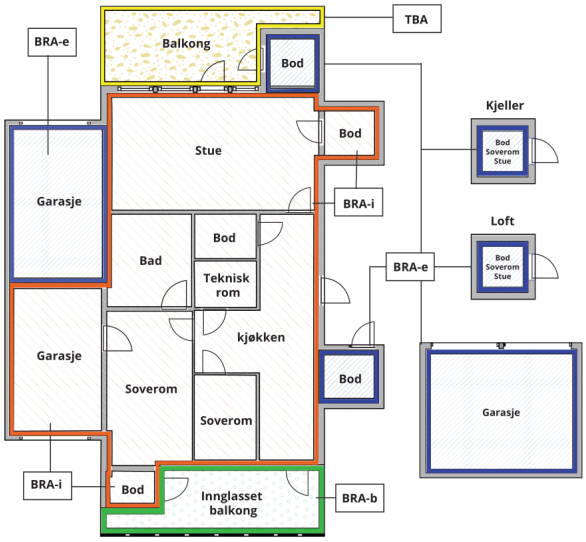
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	87			87	20
Underetasje	76	7		83	
SUM	**163**	**7**			**20**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, hall m/trapp-garderobe, kjellerstue, soverom, vaskerom, bod	Bod(utvendig)	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik fra byggemeldt tegning da det ene soverommet i hovedetasjen er tatt inn som del av stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er installert varmepumpe i 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	377		0	937 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kløvervegen 27

Hjemmelshaver

Nesheim Carl Ludolf, Steinsvåg Eli Margrethe
Nesheim, Aase Randi Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er kort avstand til skole, barnehager og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med plener og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026	Dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RH1069

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Innvendige overflater sov. hovedetasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0114/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Elise Aase	Carl Ludolf Nesheim

Gateadresse
Kløvervegen 27

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5535

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Edvard Martin Nesheim

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra kjøkkenvask gjennom vegg til vaskerom ca 2024.

Document reference: 1-0114/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet tak på 90 tallet.

Arbeid utført av: Ukjent for med

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1-0114/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0114/26

Tilleggskommentar

Ingen spesiellr.

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: 1-0114/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Aase	ade13549df866413bd086fb38cd08ee11deb4f0d	18.03.2026 17:04:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Ludolf Nesheim	00a8adfe9a92477b0c226f39a5fc70e65684df00	18.03.2026 16:09:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0114/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

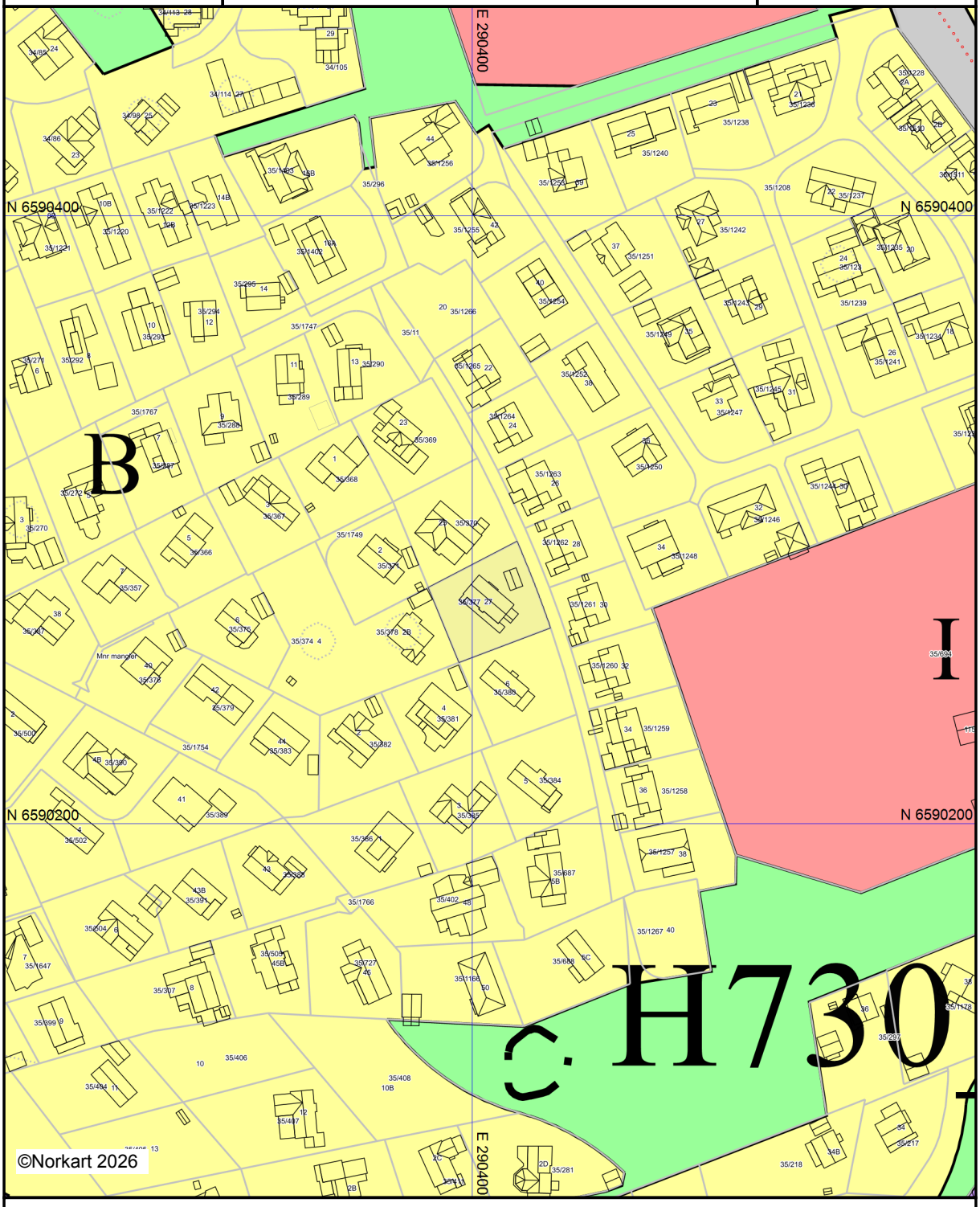
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/377
Adresse: Kløvervegen 27
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

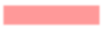
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Båndlegginggrense

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Boligbebyggelse - nåværende


Tjenesteyting - nåværende


Næringsbebyggelse - nåværende

Veg - nåværende

Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Kommune(del)plan - påskrift

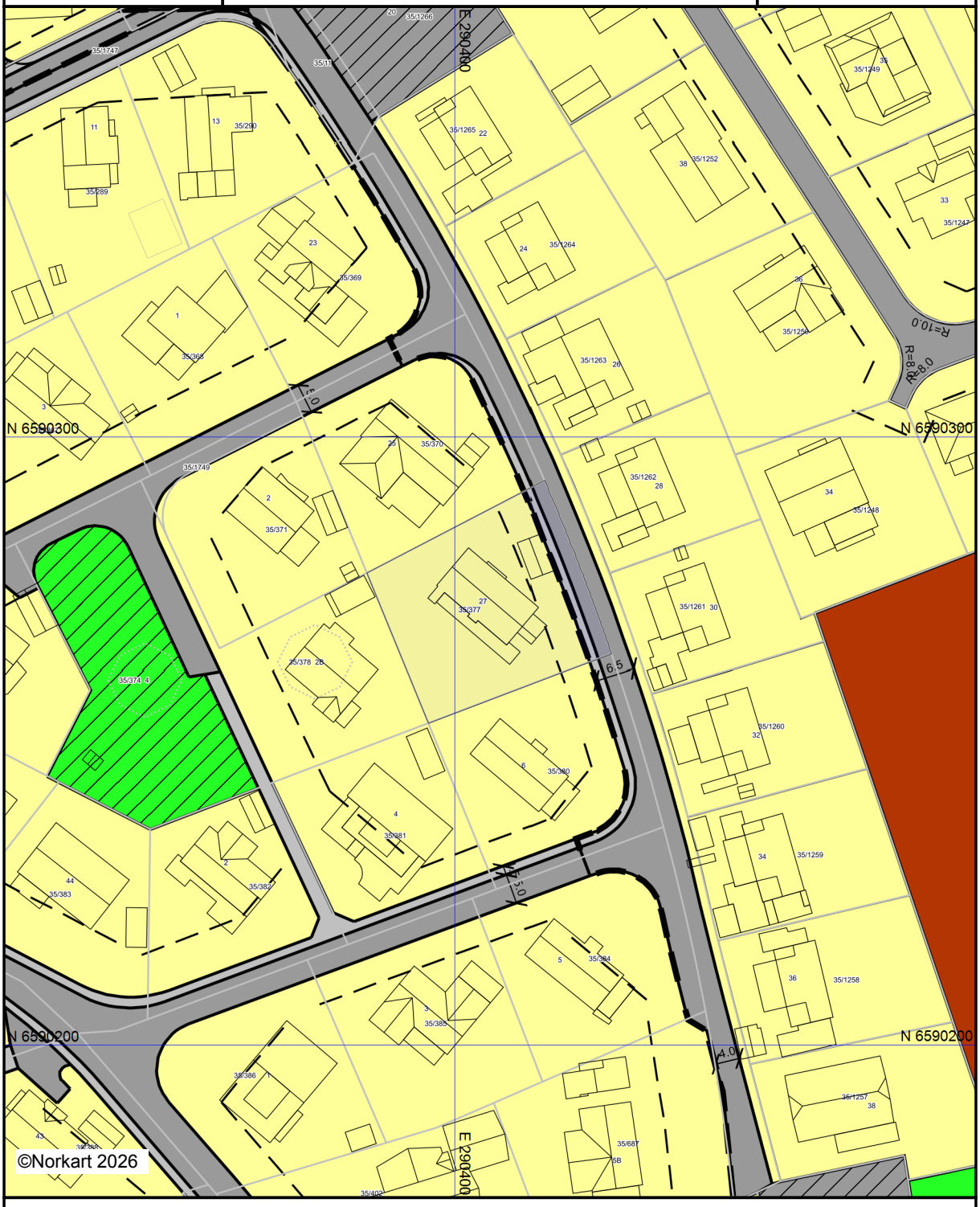
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/377
Adresse: Kløvervegen 27
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløvervegen 27, 5535 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 937 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1019
Navn	Lysskar II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.01.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1228/RL1019.pdf
Delarealer	**Delareal** 72 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 45 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	RL765
Navn	Porshaug - Varden
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1162/RL765.pdf
Delarealer	**Delareal** 820 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 377	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Kløvervegen 27, gatenr 1200 5535 Haugesund	**Grunnkrets:**	206	Porshaug
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kløvervegen 27	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.11.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	937,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	11.06.2025	Berørt	1106/35/11	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2025	Berørt	1106/35/290	0,0
			Berørt	1106/35/368	0,0
			Berørt	1106/35/369	0,0
			Berørt	1106/35/370	0,0
			Berørt	1106/35/371	0,0
			Berørt	1106/35/377	0,0
			Berørt	1106/35/380	0,0
			Berørt	1106/35/381	0,0
			Berørt	1106/35/1749	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.11.1962	Avgiver	1106/35/16	-933,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/377	933,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kløvervegen 27	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.05.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171144132			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		83,0		83,0			
H01	1	87,0		87,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171142237			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

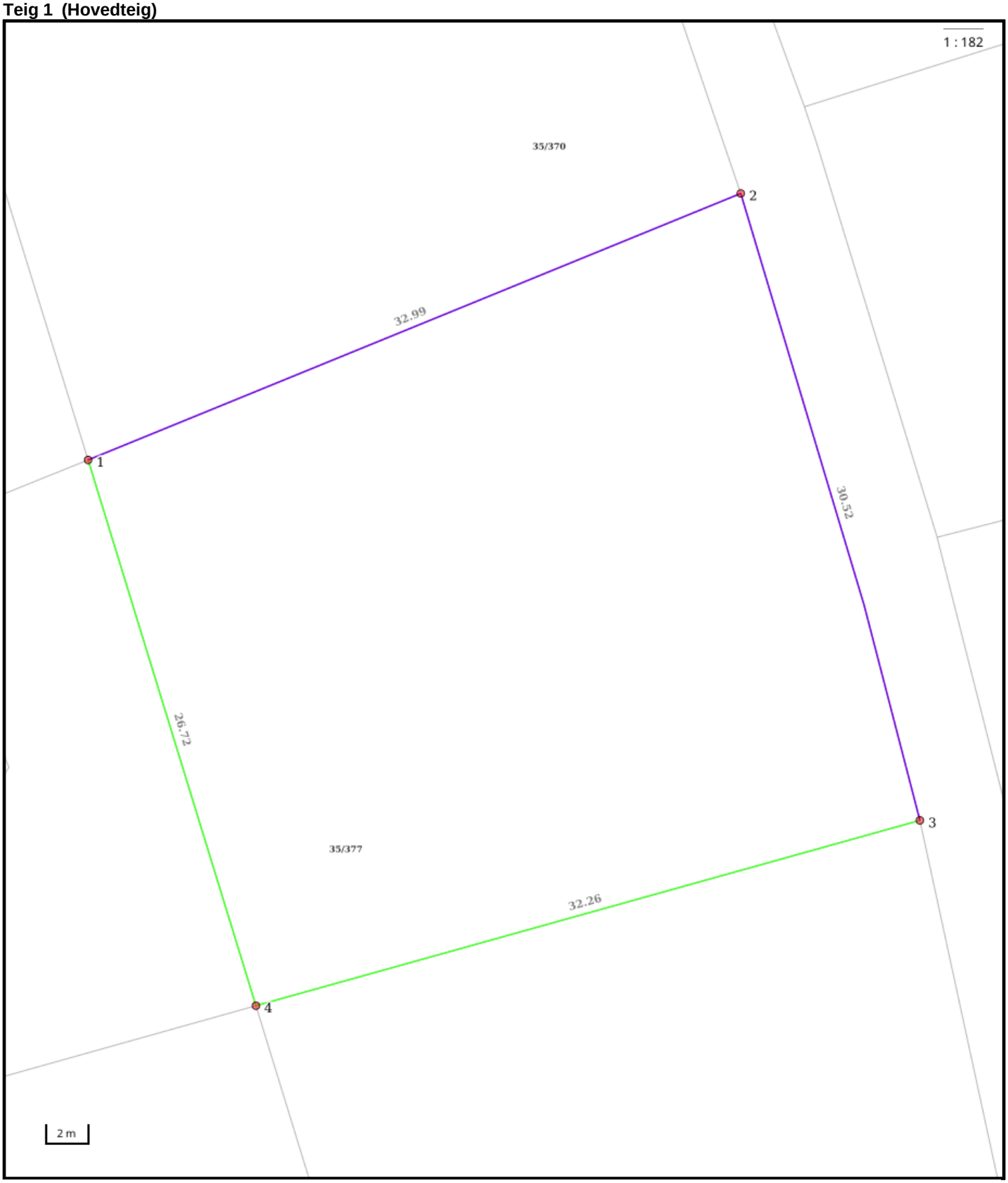
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 937,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 277,66	290 385,52	32,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 590 292,84	290 414,81	30,52m	Beregnet	200	404,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 590 264,38	290 425,81	32,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 252,93	290 395,65	26,72m	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.

Fra:

Bygningsinspektøren

Haugesund [illegible]
102
65

L.nr. 11/65.

Rossnes (Porshavn)

Ad: Matr. nr Gnr. 35, bnr. 377 Eier: Edvard Nesheim

Nybygg/forandring Enebolig.

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

Haugesund, den 22/1-65

J. Jansen
Bygningsinspektør

Sendes: Helserådet i Haugesund
~~Feiermesteren i Haugesund~~

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund 6587 b

Transflyttingsbekreftelse over betalt gift

Haugesund 29/4 45

[illegible]



Ark.nr. 2660

Gulliknugen Boktrykkeri, Haugesund

L.nr. 152/76.

Ferdigattest.

Byggemelding av 22-3-1976. vedr. Ombygg.

på nr. 56 Lyngvegen.

Byggherre Edv. Nesheim.

Ansvarsh. " "

godkjent 24 - 3 - 76. sak 329/76. Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m²

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 18.mai 19 76.

Per Frøiland.
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Magne J. Monsen.
Bygningsinspektør

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 913/77. KM/br

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 15. juni 1977. Sak: 660/77.

Lyngvegen 56. Melding av 24/5-77 fra Edvard Nesheim - tak over del av terrasse.

Det anmeldes tak over del av eksisterende terrasse med vegger i tre og glass.

Naboer er varslet pr. 25/5-77.

Iflg. delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes meldingen.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 8. juni 1977.

Per Frøiland

Sendes: Edvard Nesheim.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST 132/83

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Lyngvegen	56		

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:	
			Dato:	Sak:
Nybygg	garasje	11/5-82	16/6-82	783/82
		24/11-82	18/8-82	923/82
			8/12-82	1574/82

Byggherrens navn	Adresse
Edvard Nesheim	Lyngvegen 56

Anmelders navn	Adresse
Edvard Nesheim	Lyngvegen 56

Ansvarshavendes navn	Adresse
Jan Myrbakk	Spanne, 5500 Haugesund

☐ Brukstillatelse gitt .....

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den 23.08.83.....

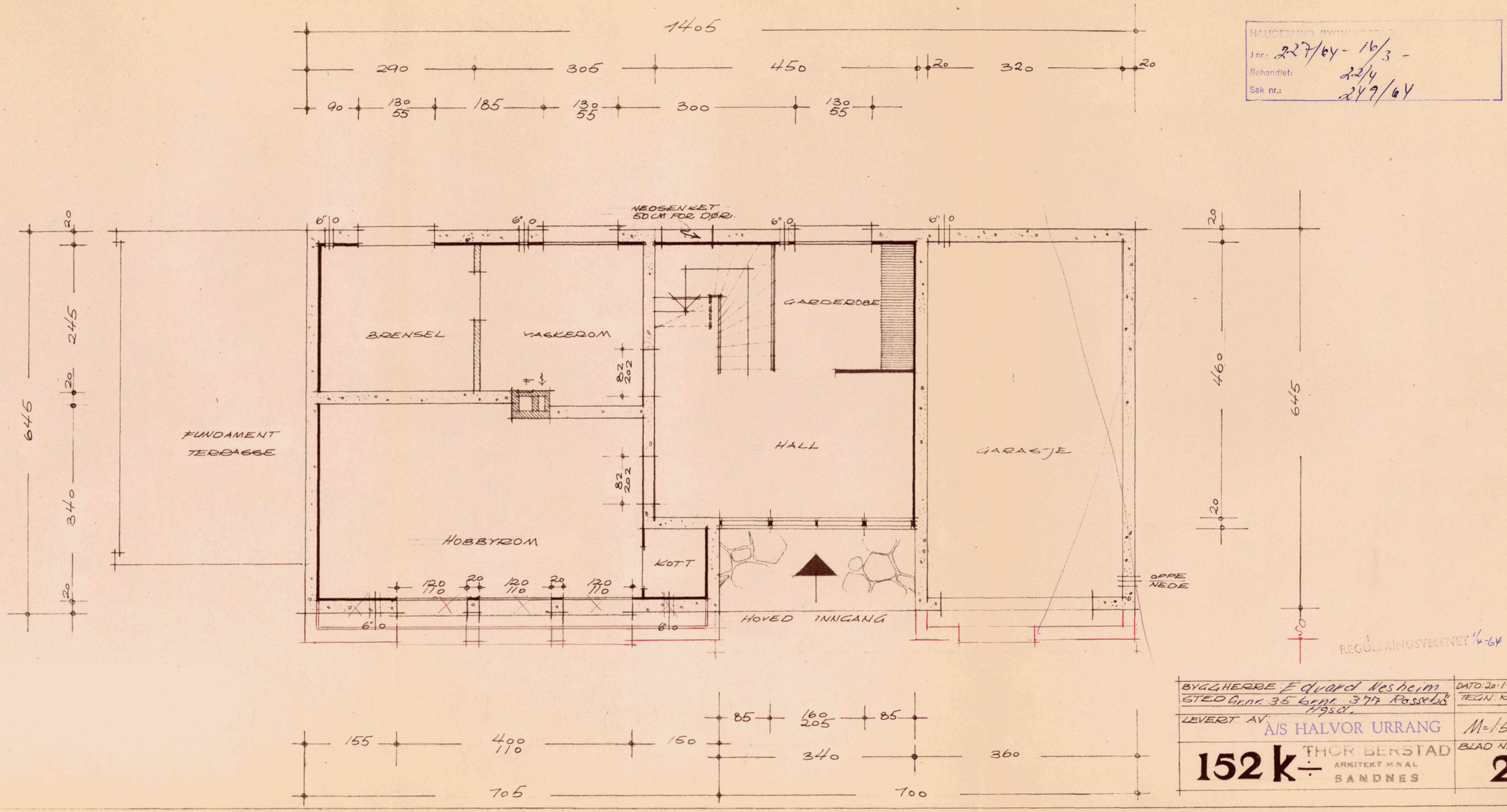
Per Frøiland
Bygningssjef

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 01. 09. 83
ARKIVNR. | SAKNR.
504/2660

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

T. Førde
T. Førde
Bygningsinspektør

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93



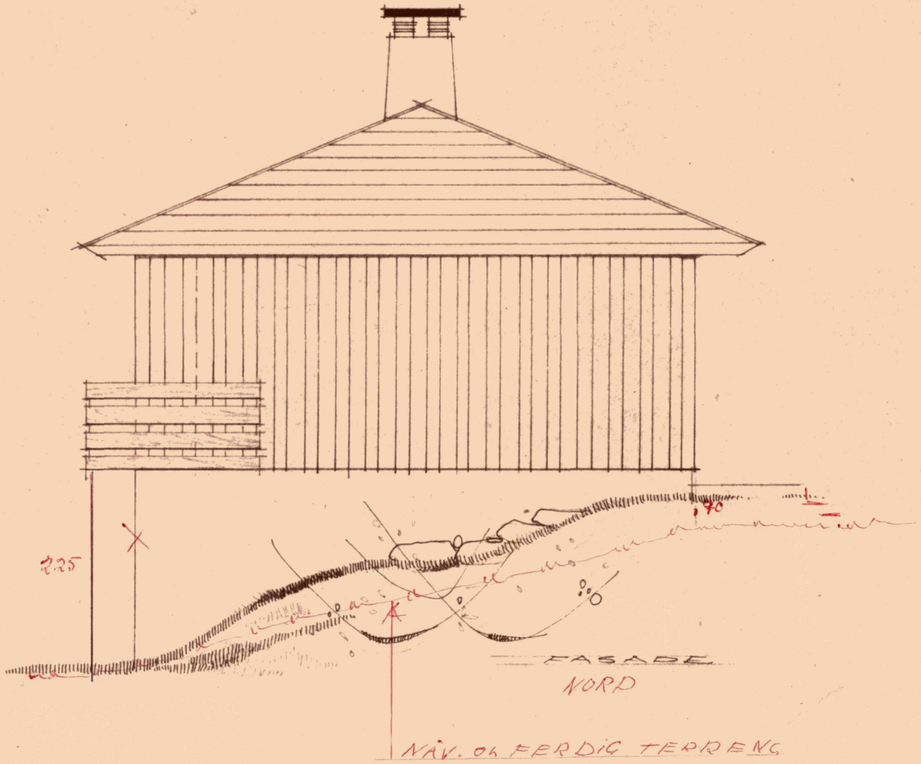
HAUGESUND BYGNINGSR.
J.nr.: 227/64 - 16/3 -
Behandlet: 22/4
Sak nr.: 249/64

REGULERINGSVESENET 1/4-64

BYGGHERRE: Edvard Nesheim	DATO: 20/1 63
STED: Gnr. 35 bnr. 377 Rasslås Hgsd.	TEGN. KG.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG	M=1:50
152 k÷ THOR BERSTAD ARKITEKT M N A L SANDNES	BLAD NR: 2

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

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 227/64 - 16/3 -
Behandlet: 22/4 -
Sak nr.: 249/64

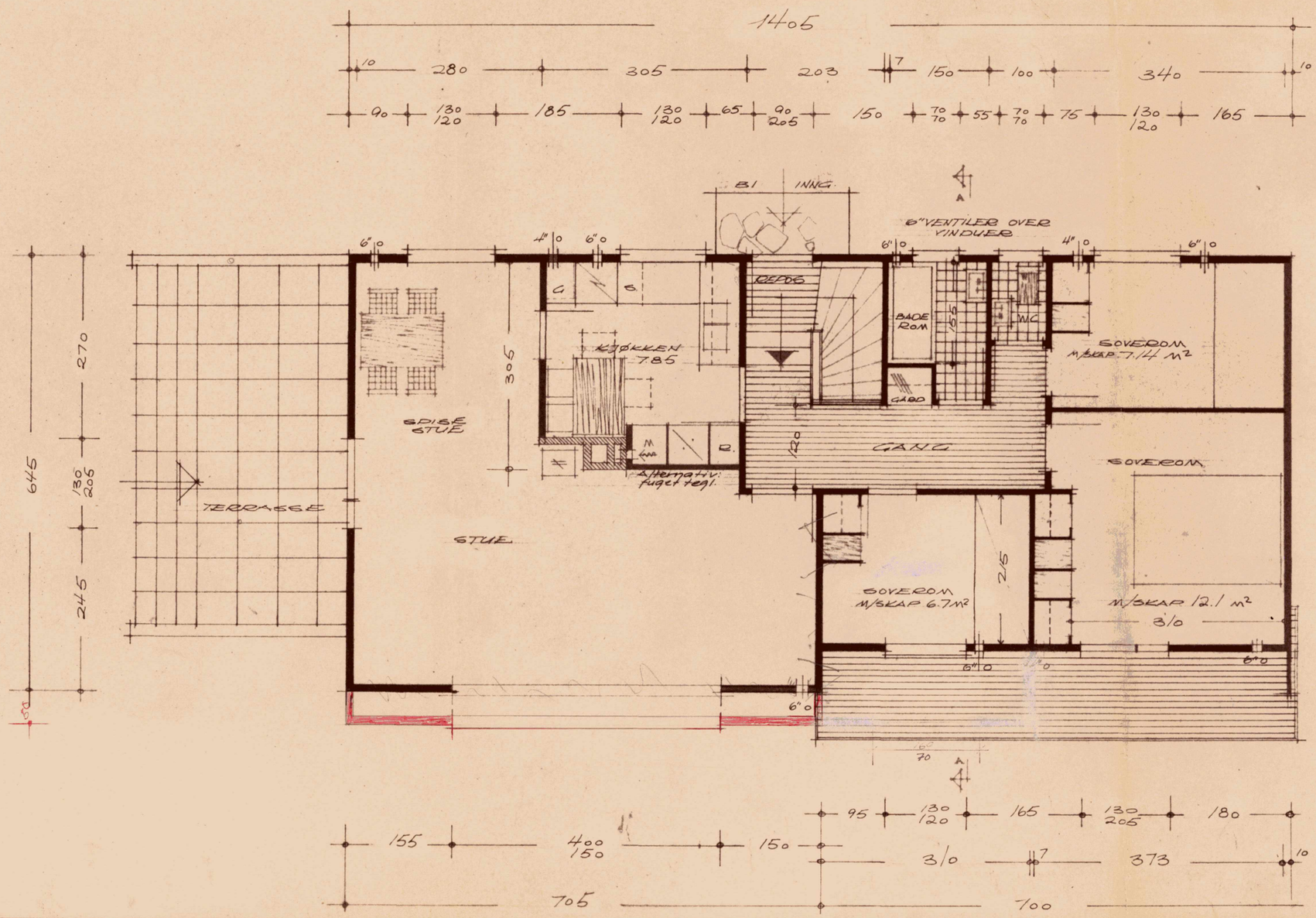




REGULERINGSVESENET 1/4-64

BYGGHERRE: Eduard Nesheim	DATO: 20/1 65
STED: Gnr. 35 Bnr. 377 Rossabø Hgsd.	TEGN: KC.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG	M = 1:50
152 k÷ THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD NR. 6

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



HAUGESUND BYGNINGS...
J.nr.: 227/64 - 17/3 -
Behandlet: 22/4 -
Sak nr.: 249/64

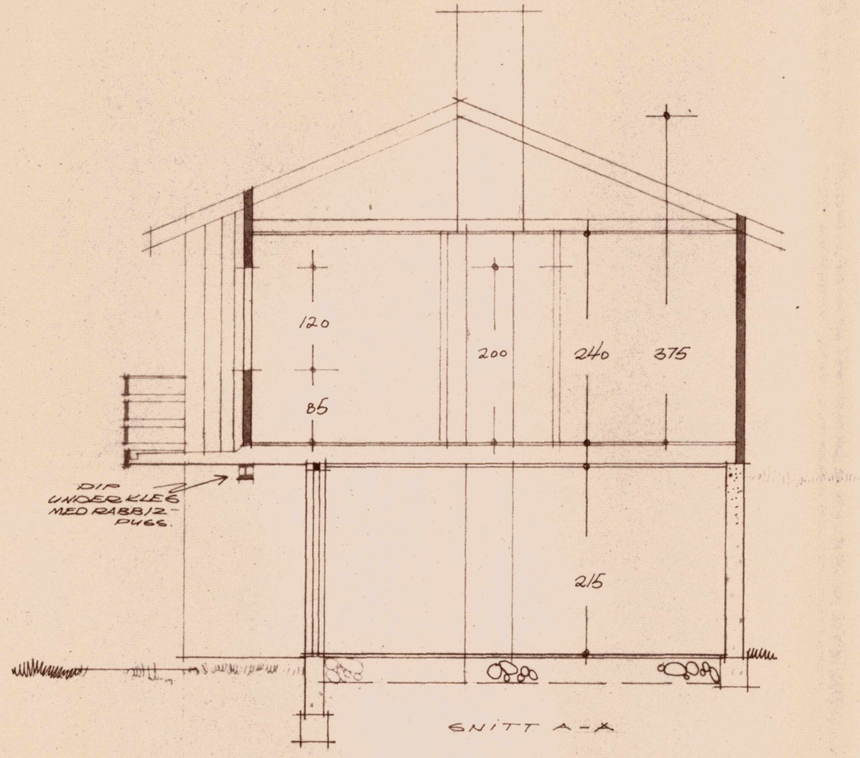
REGULERINGSVESENET 1/4-64

NETTOLEIEAREAL : 80 M²

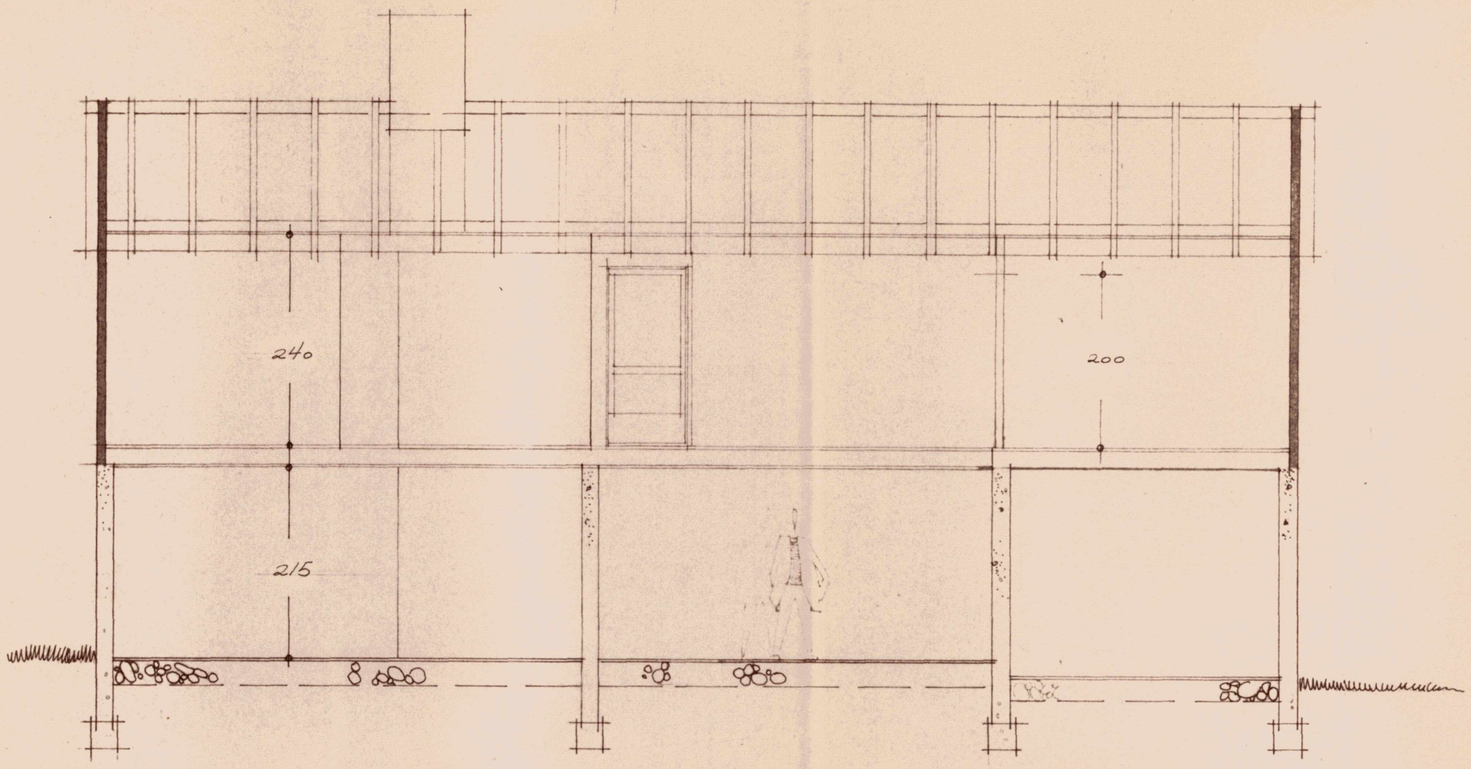
BYGGHERRE: Edvard Nesheim	DATO: 20/1 65
STED: Gnr. 35 bnr. 377 Rosseland Haugesund	TEGN: KG.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	M: 1:50
152 k÷	BLAD NR: 1

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

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 227/64 - 16/3 - 224/64
Behandlet:
Sak nr.: 249/64



SNITT A-A



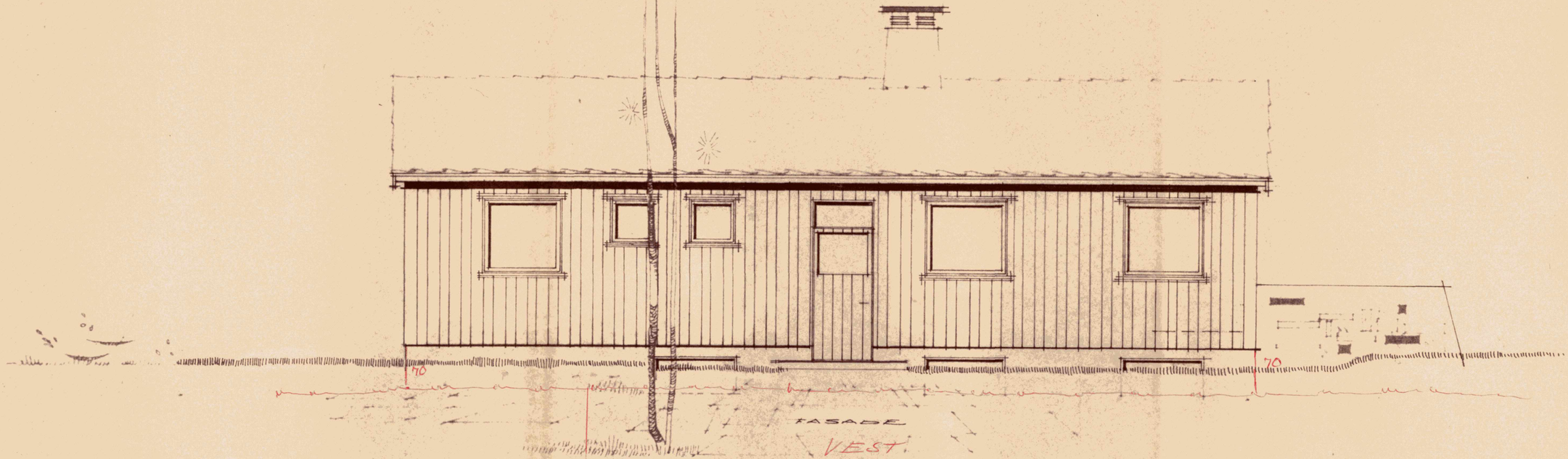
LENGDE SNITT

REGULERINGSVESENET 1/4-64

BYGGHERRE: Eivind Nesheim
STED: Gnr. 35 bnr. 377 Rossebø 4230.
DATO: 20.1.63.
TEGN: KG.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG
M = 1:50.
152 k÷ THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES
BLAD NR: 3

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

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr.: 227/64 - 16/3 -
Behandlet: 22/4 -
Sak nr.: 249/64



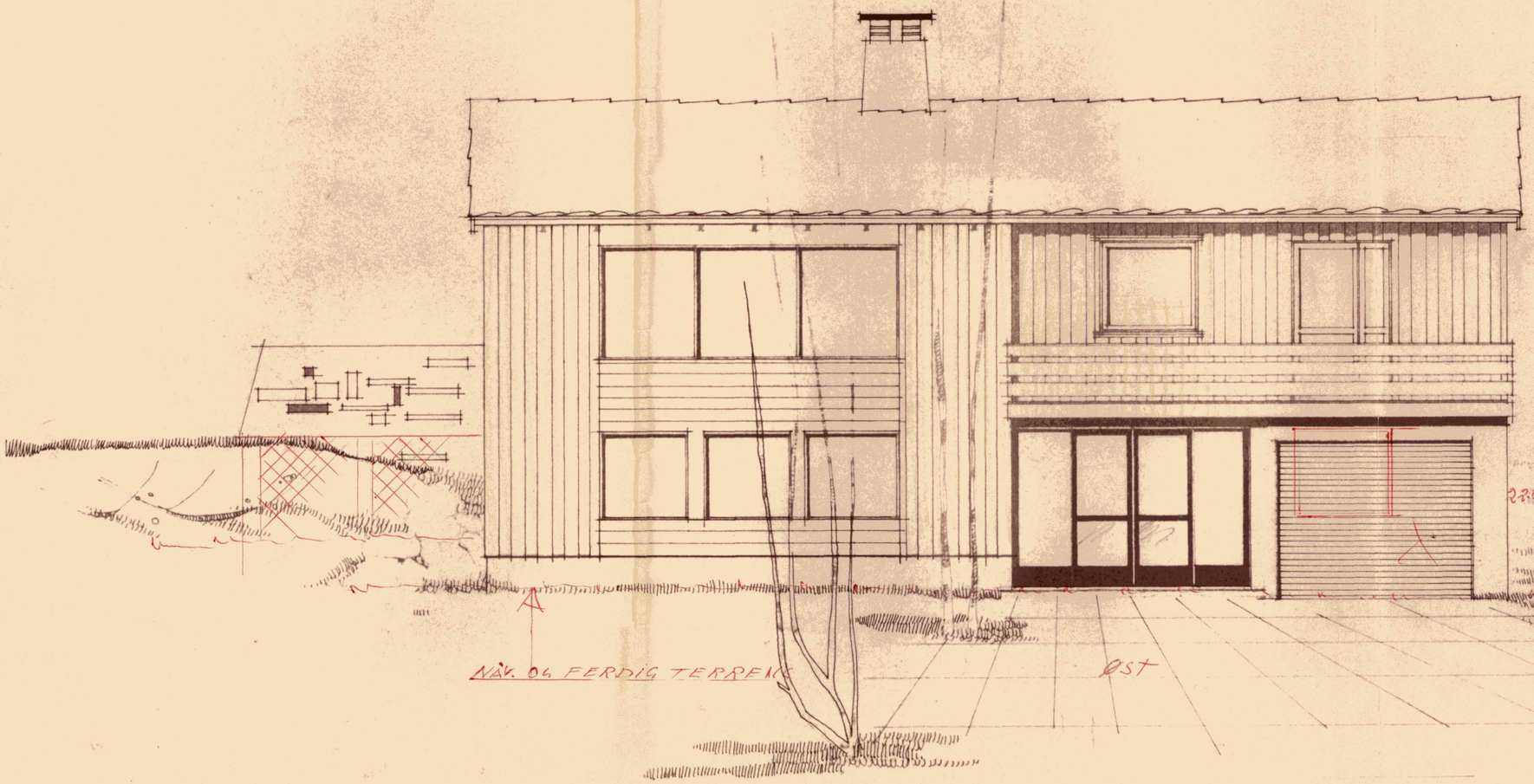
NÅV. O.G. FERDIG TERRENG.

REGULERINGSVESENET 1/4-64

BYGGHERRE: Edvard Nesheim	DATO: 20/1-65.
STED: Gnr. 35 Bnr. 372 Rossebø Hgd.	TEGN: EG.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG	M=1:50.
152 k — THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD NR: 4

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

HAUGESUND BYGNINGSKONTOR
Jnr.: 227/64 - 16/3
Behandlet: 22/4 - 249/64
Sak nr.:



REGULERINGSVESENET 1/4-64

BYGGHERRE Edvard Vesheim	DATO: 20/1 63
STED: Gnr. 35 bnr. 377 Rossebø Hgsd.	TEGN. KG.
LEVERT AV: A/S HALVOR URRANG	M=1:50
152 k÷ HALVOR BERGSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	BLAD NR.: 5

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

1405

0 — 280 — 305 — 203 — 7 — 150 — 100 — 340 — 10

0 — 130/120 — 185 — 130/120 — 65 — 90/205 — 150 — 70/70 — 55 — 70/70 — 75 — 130/120 — 165

227/64 · 249/64

Lynquegen 56.

1. ETG.

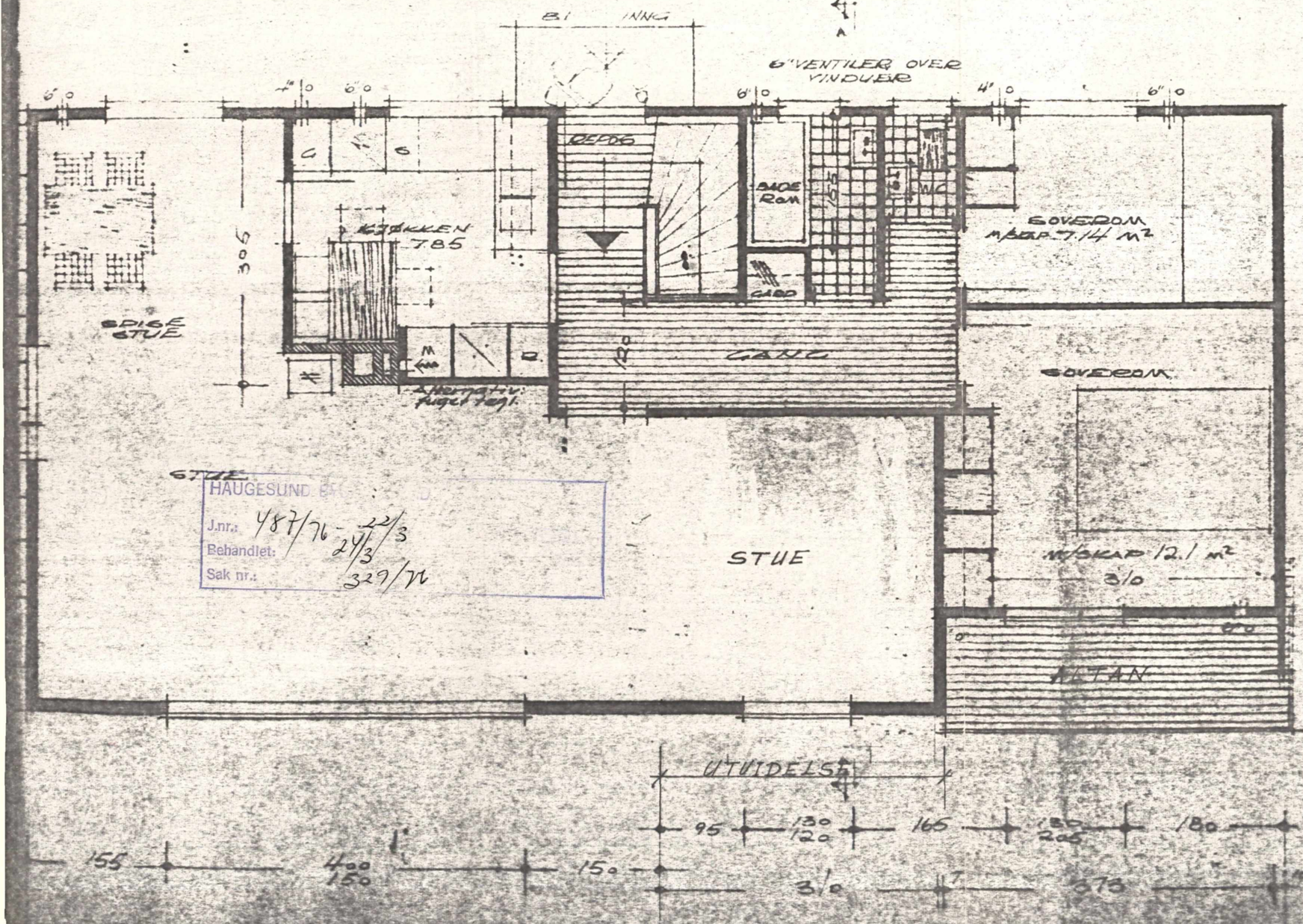
Rev. 20/3-76. A.B.

Vegg mellom stue og soverom fjernet

Utvidelse 3.4 m²

Etter forandring

NETTOLEIEAREAL : 80 M²

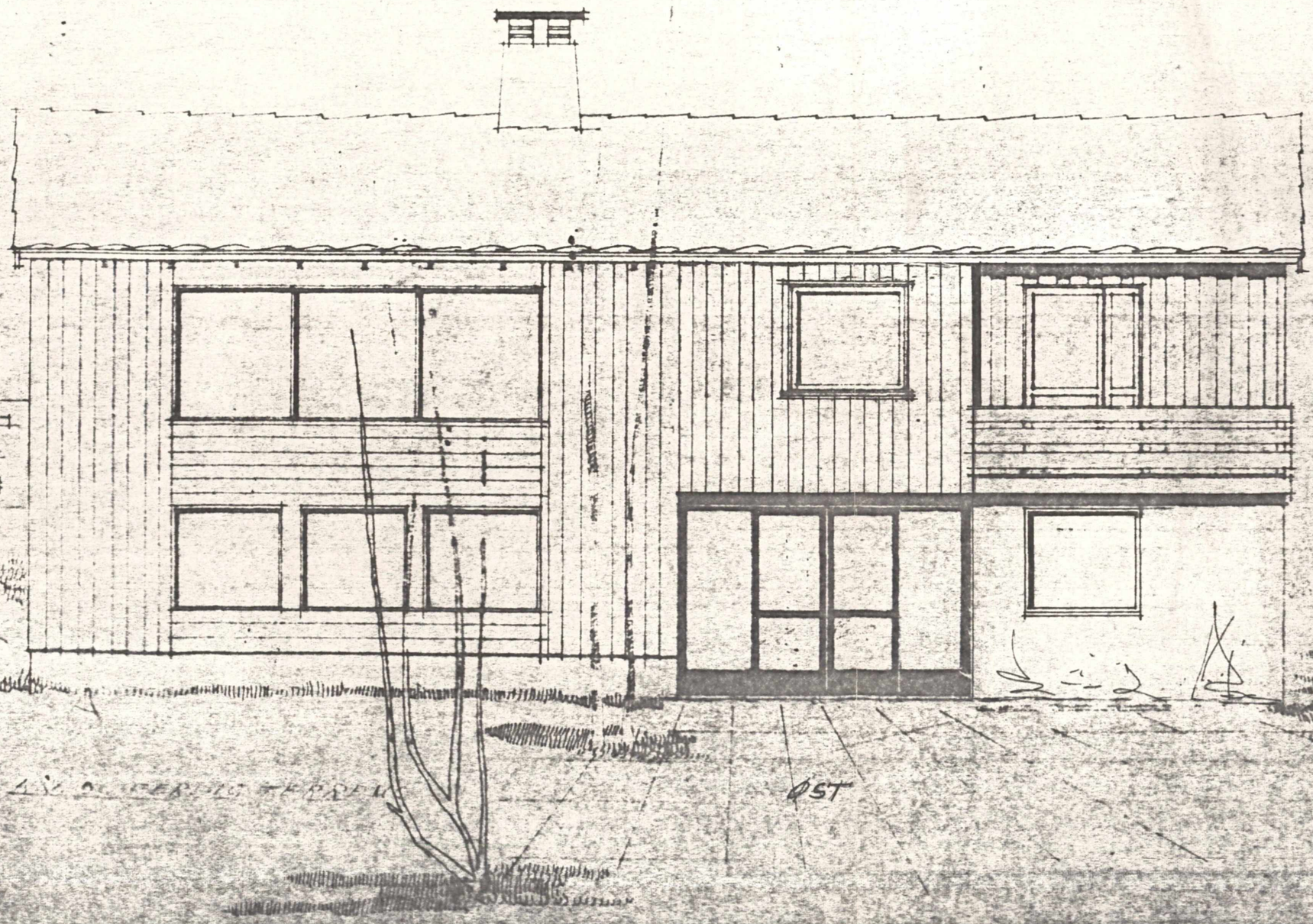


HAUGESUND BYGGEKONTOR
J.nr.: 487/76 - 22/3
Behandlet: 24/3
Sak nr.: 329/76

EIENDOMMEN Eivind Nesheim	DATO: 20/1-76
STED Gnr. 35 bnr. 332 Hestr. 60	TEGN. NR.
LEVERT AV AIS HALVOR URRANG HERSTAD	M. 1:50
152 k	BLAD NR. 1

227/74 - 14/3
22/4 - 24/4

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr.: 487/74 - 22/3
Behandlet: 24/3
Sak nr.: 329/74



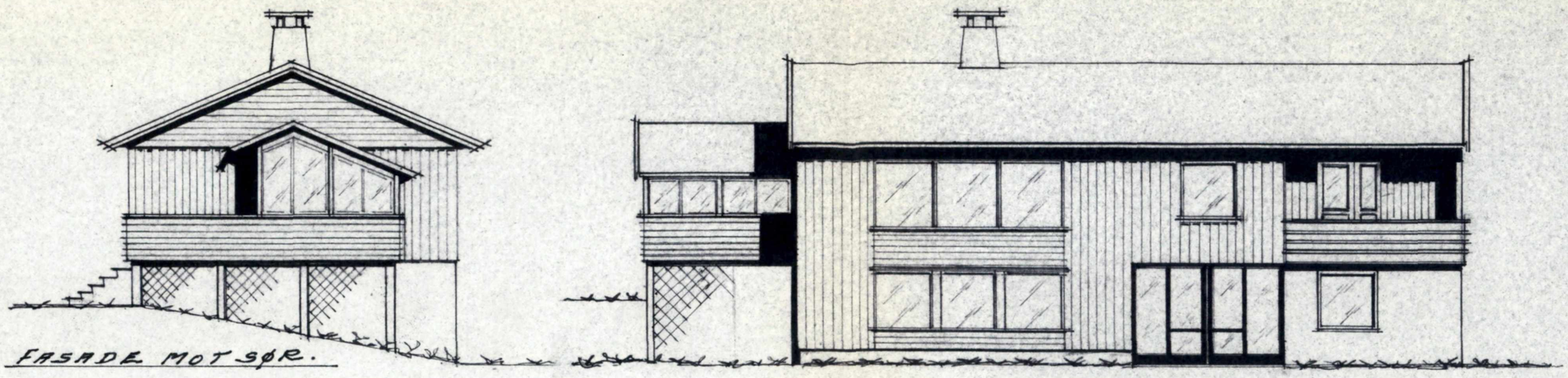
Lynqvegen 56

Rev. 20/3-74
d.h.

Etter forandring

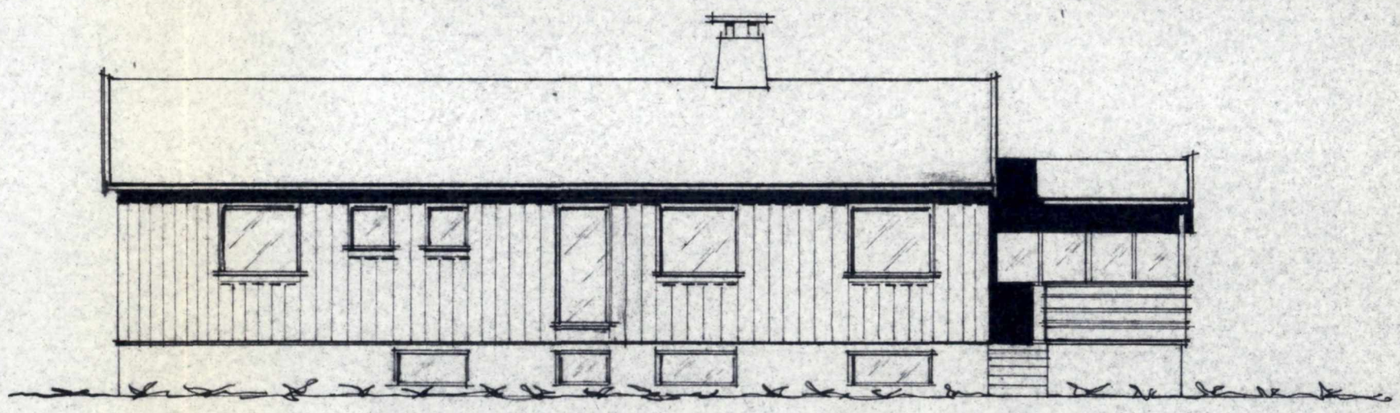
BYGGHERRE Edvard Kasheim
STED GNR. 35 BNR. 372 Rossd. Hgsd.
LEVERT AV A/S HALVOR URRANG

152k-

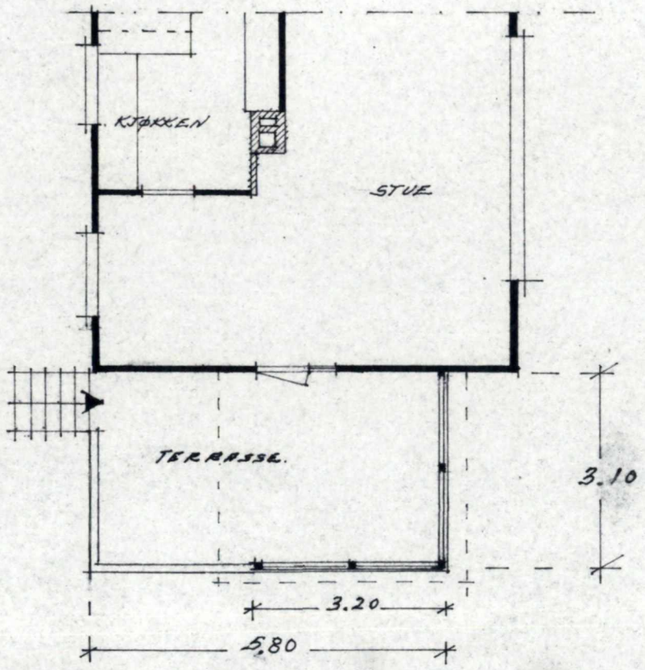


FASADE MOT SØR.

FASADE MOT ØST.



FASADE MOT VEST.



DEL AV 1. ETASJE.

FASADE MOT NORD: UFORANDRET.

HAUGESUND
J.nr.: 913/77 24/5 -
Behandlet: 8/6 -
Sak nr.: 660/77

NR. 56 LYNGVEIEN, HGSD.

EIER: HR. EDV. NESHEIM.

ART: TAK OVER DEL AV TERRASSE.

Målestokk 1/100

Tegn. Willy K. Eide

Bl. NR. 2

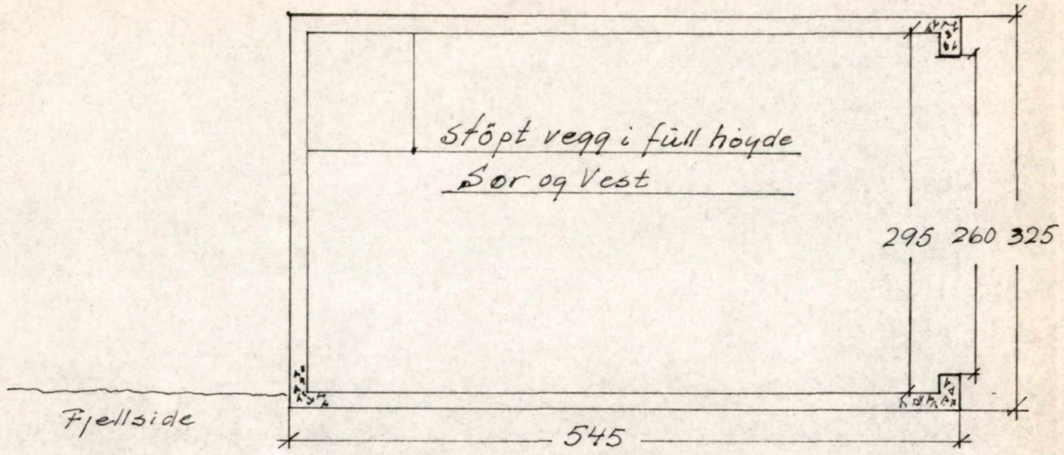
HGSD. MAI 77

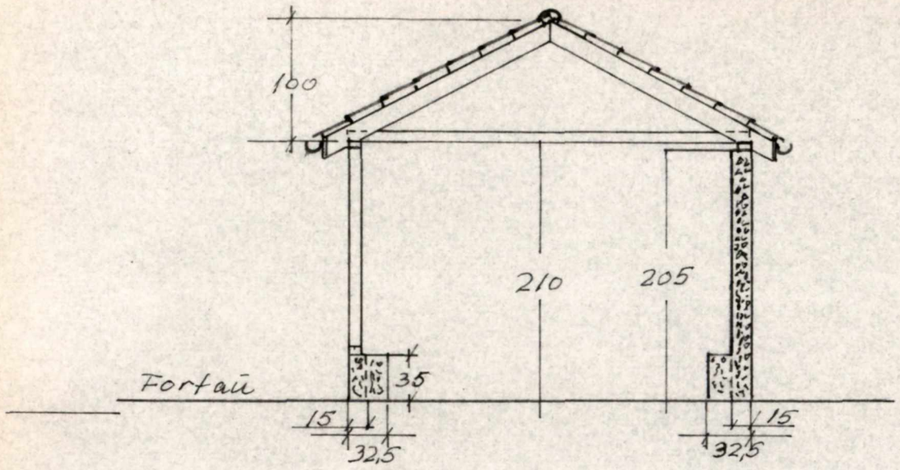
Erstatning for:

ETTER.

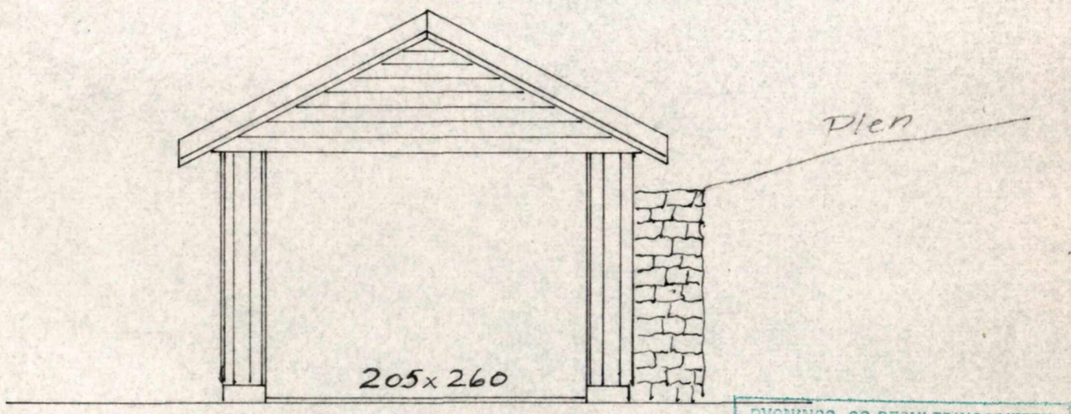
Erstattet av:

A.S Tørrkopi. A 3.





Mot Øst



Mot Nord

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 24. 11. 82
ARKIVNR. 504/2660
SAKNR. 1574/82

Edv. Nøsheim
Lyngvegen 56

Gr. 35 Br.n. 377
Garasje

Målestokk 1/50
Tegn. SK
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Korrig. tegn. 20cm bredere bygg.

Erstattet av:

NILS SUND A/S - HAUGESUND

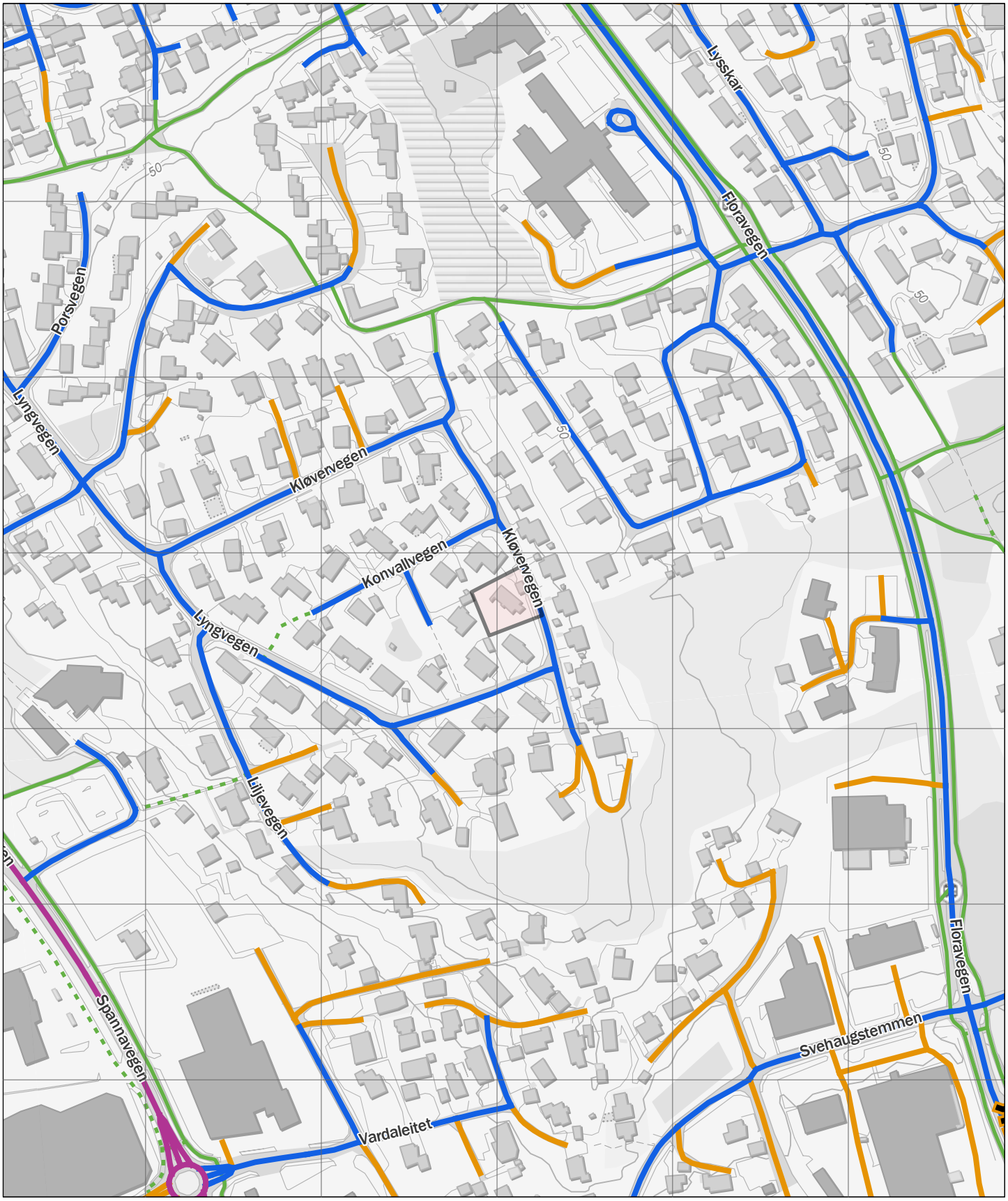
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/377/0/0
Adresse: Kløvervegen 27, 5535 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

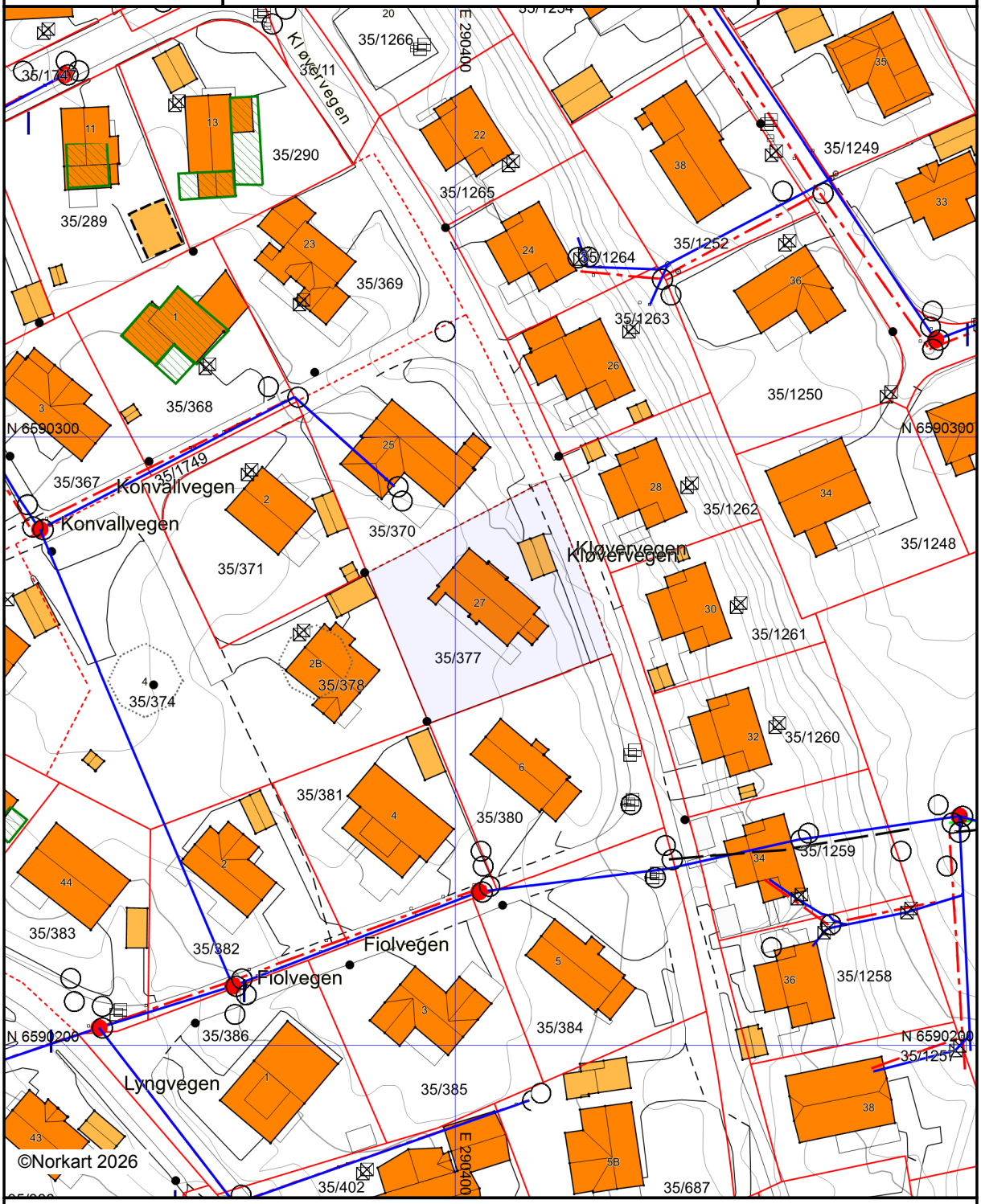
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/377
Adresse: Kløvervegen 27
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc — Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

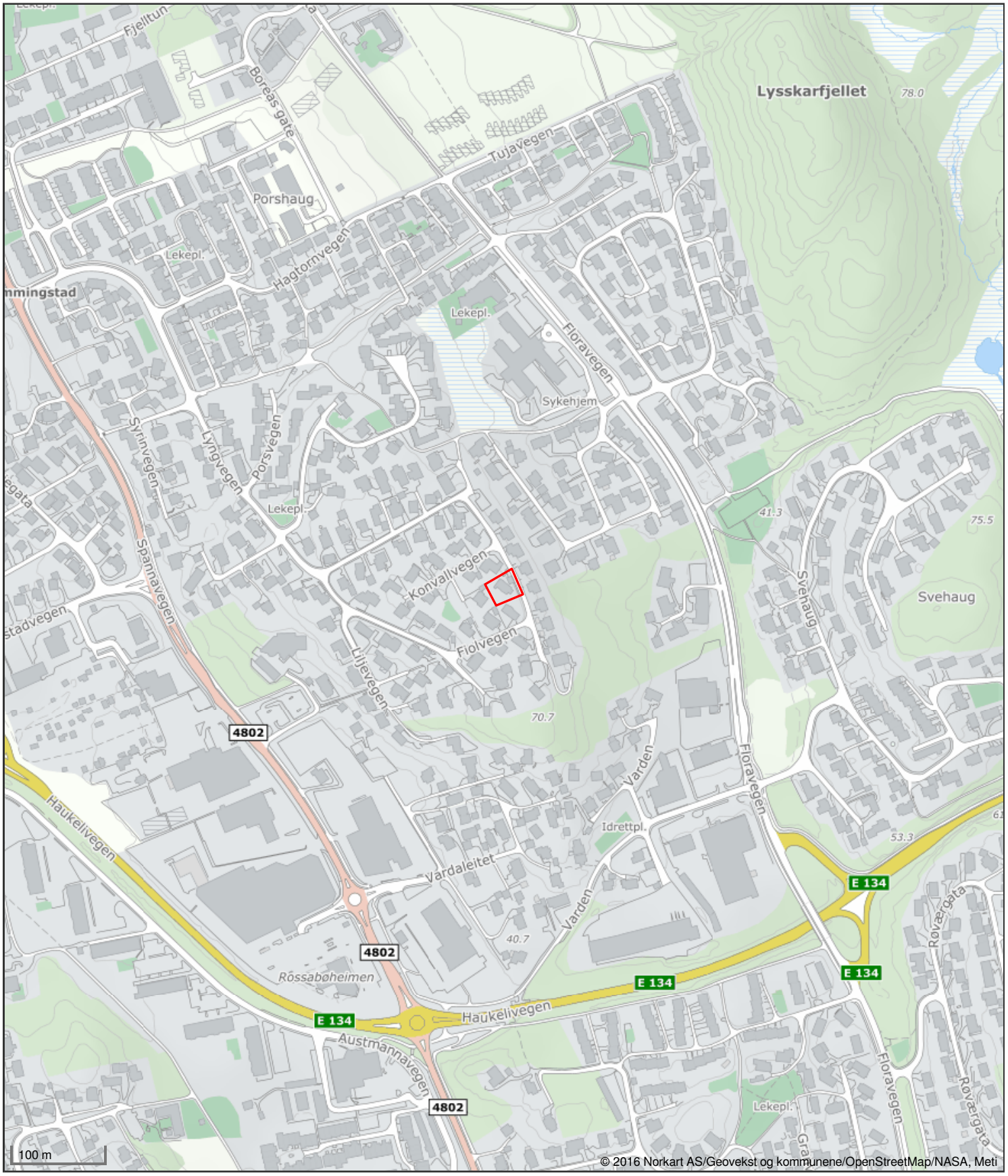
- Abc — Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil

Utskriftsdato: 18.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/377//



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.

Stpl.mrk. kr. 120,- kass.
3/2-64 av byf.ktr..

Dagb. nr. 258/1964
Haugesund byfogdembede

SKJØTE.

Haugesund kommune ved ordføreren skjøter og overdrar herved til Edvard Nesheim, født 13. juni 1926, en byggetomt

gnr. 35, bnr. 377, Rossabø.

Tomten er oppmålt 16. oktober 1962 og utskilt fra gnr. 35, bnr. 16 Rossabø.

Arealet, inklusive gate- og/eller veggrunn etter målebrevet, utgjør 933,1 m2.

Etter pristakst er kjøpesummen satt til kr. 12,- pr. m2, til sammen kr. 11.197,20 kronerelvetusenetthundreogniittisju 20/100 - som er oppgjort på omforenet måte.

Kjøperen bærer omkostningene ved oppmåling, pristakst, stempel og tinglysingsgebyr.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser og for øvrig på de av bygningsråd og formannskap vedtatte bestemmelser, henholdsvis av 6. desember 1961 og 18. oktober 1962 som kjøperen er tilstedt ett eksemplar av.

Haugesund kommune 15. januar 1964.

ordfører

Vedlegg: 1/Bestemmelser av bygningsråd og formannskap.

gbr

Nabolagsprofil

Kløvervegen 27 - Nabolaget Porshaug/Svehaug - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Lysskar Linje 201, 243, 246, N284, N286	4 min 0.4 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	6 min 3.3 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 4 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 4.7 km
Haugesund Karmøy	18 min

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Haugaland videregående skole 815 elever	21 min 1.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	22 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Haugesund	19 min
Raglamyrsenteret	20 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

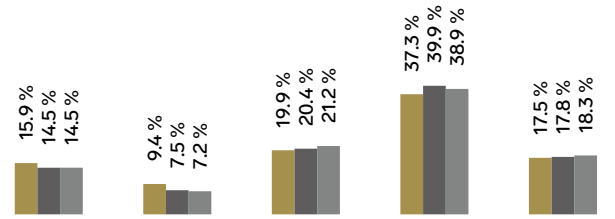
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porshaug/Svehaug	680	287
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysskar barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Rossabø Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ... 70 barn	12 min 1 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Spannaveien Søndagsåpent	7 min 0.7 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	8 min 0.7 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 95/100

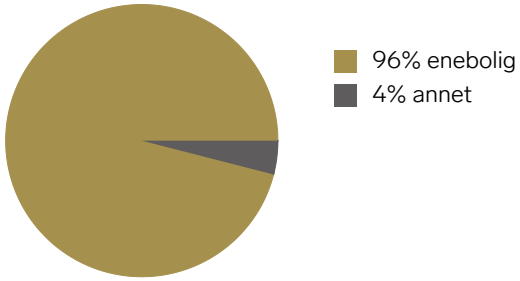
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Porshaugen balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Floravn. balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
CrossFit Haugesund	18 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...	18 min

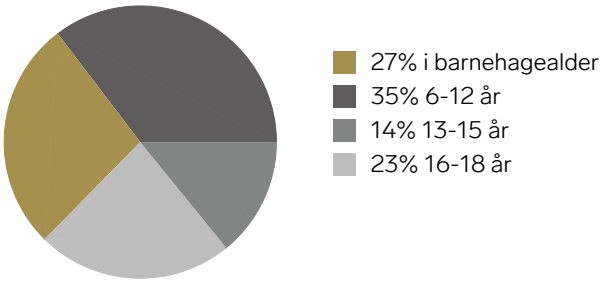
Boligmasse



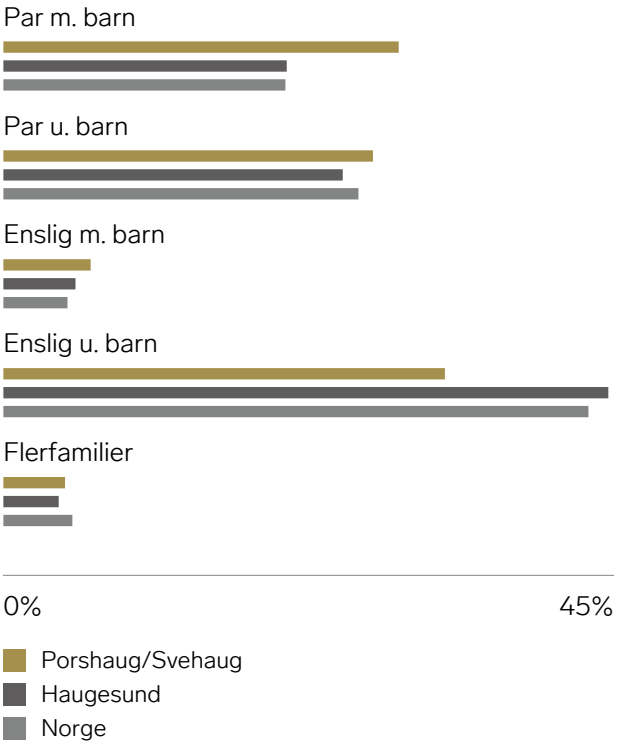
Varer/Tjenester

Combisenteret	20 min
Apotek 1 Spannavegen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



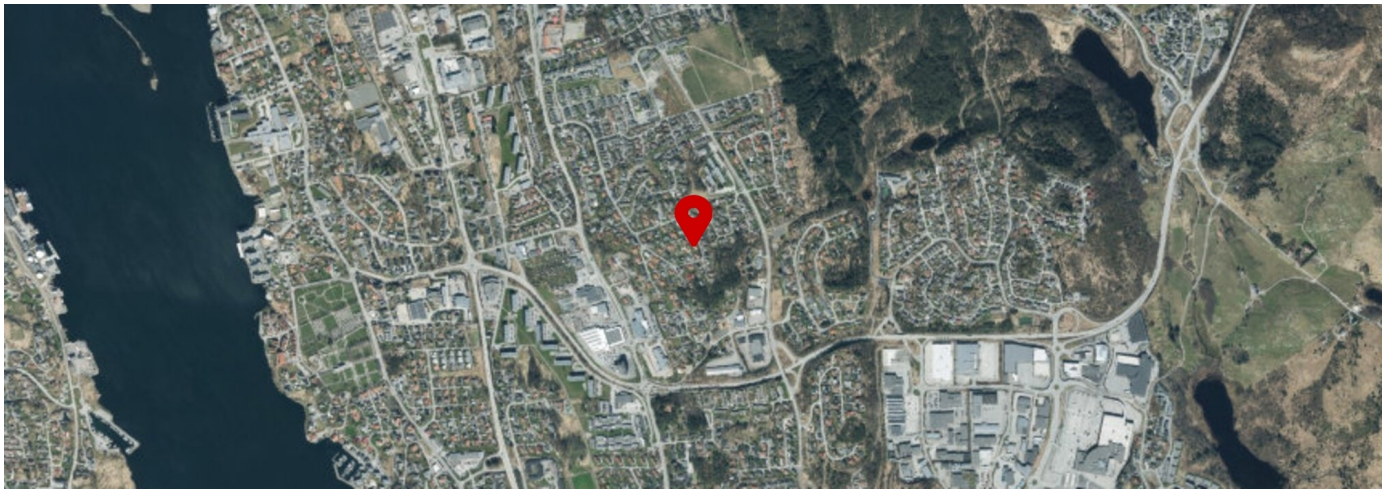
Familiesammensetning

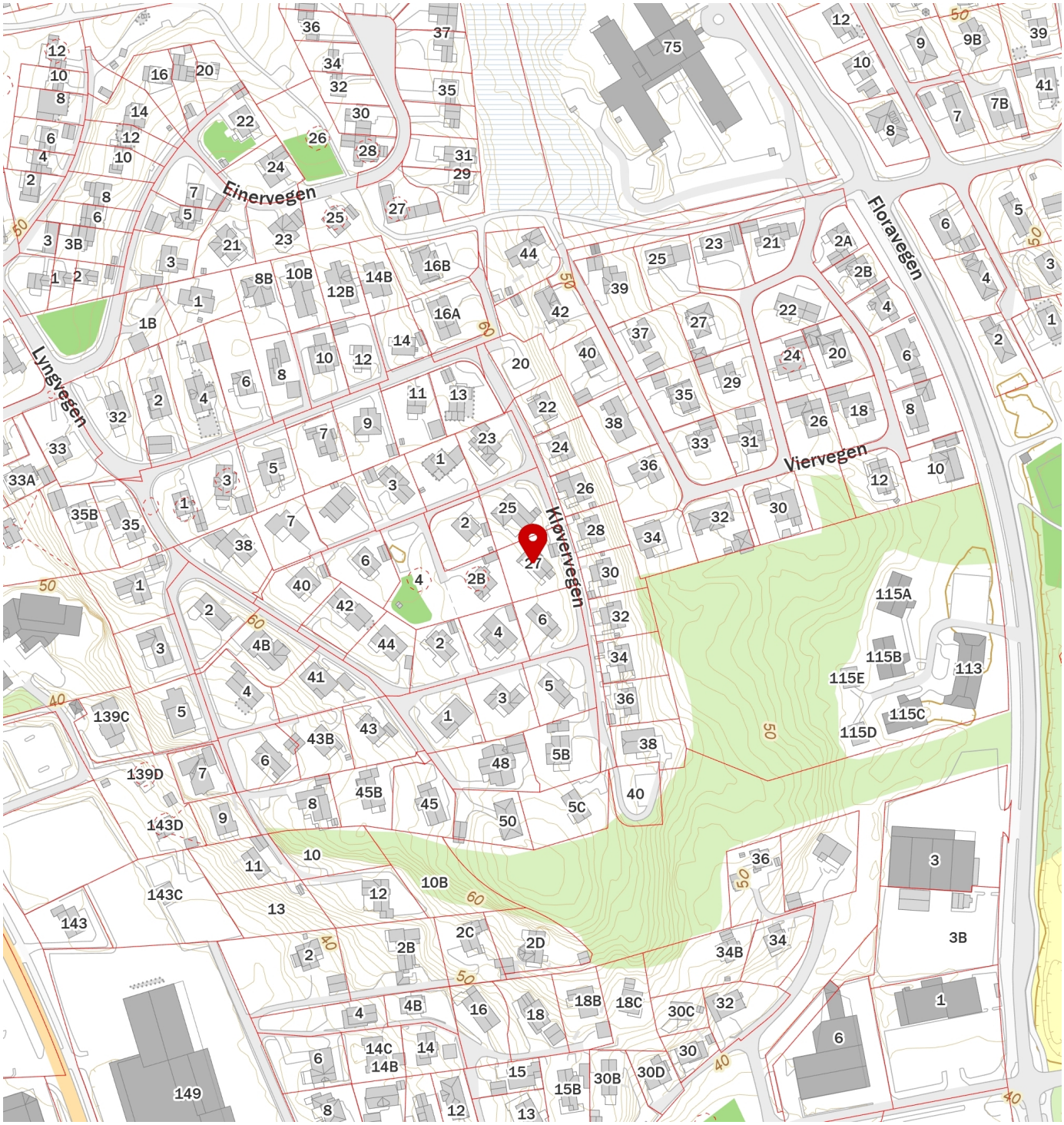


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





FINN

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