

Lundanes 49

Nabolaget Vik/Lundanes/Børveneset - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Offentlig transport

Evjo 8 min
Linje 749, 925 0.6 km

Bergen Flesland 1 t 29 min

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.) 20 min
253 elever, 16 klasser 1.4 km

Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 18 min
260 elever, 18 klasser 1.3 km

Kvam vgs. avd Øystese 18 min
252 elever, 13 klasser 1.3 km

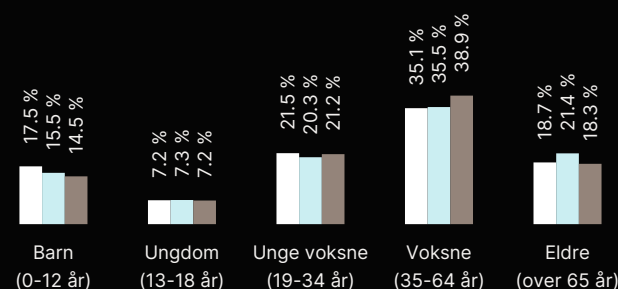
Kvam vgs. avd Norheimsund 11 min
200 elever, 16 klasser 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Øystese 6 min

Øystese 15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik/Lundanes/Børveneset	927	419
Øystese	2 308	1 044
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år) 14 min
72 barn 1 km

Bjørketeigen barnehage (1-5 år) 21 min
82 barn 1.6 km

Sandven Fus barnehage (1-5 år) 9 min
83 barn 5.9 km

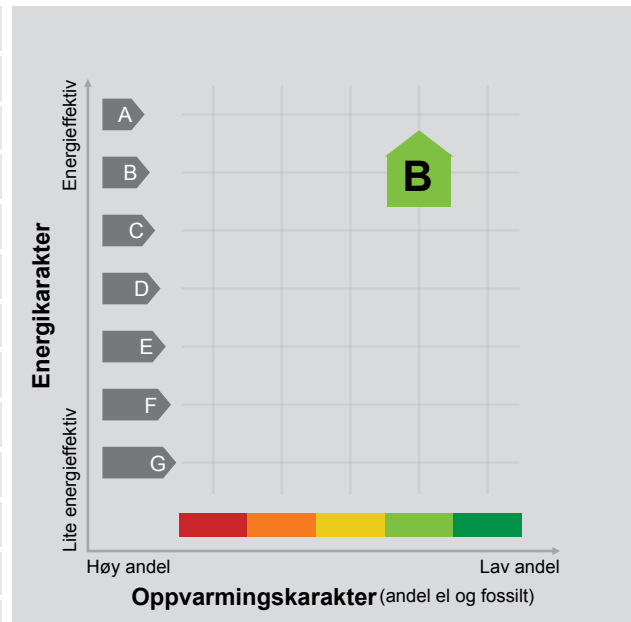
Dagligvare

Kiwi Øystese 15 min

Coop Extra Øystese 15 min
Post i butikk, PostNord 1.1 km

ENERGIATTEST

Adresse	Lundanes 49
Postnummer	5610
Sted	ØYSTESE
Kommunenavn	Kvam
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300219375
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	49e3ad5d-7684-4f14-847a-d76aa658a277
Dato	25.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Redusér innetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	221
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lundanes 49
Postnummer: 5610
Sted: ØYSTESE
Kommune: Kvam
Bolignummer: H0101
Dato: 25.04.2024 15:31:24
Energimerkenummer: 49e3ad5d-7684-4f14-847a-d76aa658a277

Kommunennummer: 4622
Gårdsnummer: 42
Bruksnummer: 195
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300219375

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240121		
Adresse	Lundanes 49				
Postnr.	5610	Sted	ØYSTESE		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12år 5mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Trine	Etternavn	Alette Fykse		
Selger 2 Fornavn	Vegar	Etternavn	Fykse		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Liten sprekk i stein i ovn, må følges med ifl feier
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Garasje: lite riss i mur, fundament og gulvplate.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Bygget markterrasse og utestove. Bygget i 2016 av eier, ferdig byggesett.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Tecno As, Brekke og Lie.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Brekke og Lie - Varmepumpe: byttet kretskort og softstarter. Tecno - Ventilasjonsanlegg: byttet motor på rotor varmeveksler.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Ja
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar I garasjen
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Utestuen

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Garasjen står i grensen til nabo, samme gjelder mur på nedsiden. Det foreligger skriftlig avtale mellom nåværende og fremtidige eiere og naboer.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:





buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lundanes 49, 5610 ØYSTESE
 KVAM kommune
 gnr. 42, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 22210-1019

Referansenummer: CB2135

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik, Andreas Handegard) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon 56 12 30 30
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no

Rapportansvarlig

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
905 34 740

Medansvarlig

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral og attraktivt beliggenhet på Lundanes i Øystese. Vendt mot sør-øst med utsikt over nærområde og fjorden. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er ca. 1 time og 15 minutt reisetid til Bergen sentrum. Det er gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, med gode servicetilbud som dagligvarebutikk, barnehage, skoler osv. Det er et barnevennlig område. Gode turmuligheter i nærområde.

TOMT:

Tomten har et relativt planert terreng. Opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, hagestue, dukkehus, beplantning, og hage med plen. Tomten framstår som velstelt. Tunet er opparbeidet med asfalt og belegningsstein. Parkeringsplass i garasje og plass til flere biler på egen tomt.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig. I tillegg er det oppført en garasje.

UTVENDIG BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er oppført med ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon med bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av betongtakstein. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

INNVENDIG BESKRIVELSE AV BOLIG:

Boligen er innredet over to plan. I tillegg er det et isolert loft på boligen.

Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig standard.

OPPVARMING I BOLIGEN BESTÅR AV:

- Pipe med ildsted i stue.
 - Vannbåren gulvvarme (se romnavn under beskrivelse).
- Se også boligens energiattest.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- KNX anlegg (kablet smarthus).
- Integret Sonos lydsystem.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Tilbygget med utestove i 2016.
- Ytterdør ved teknisk rom er skiftet i 2024.
- Terrasse/veranda bygget i 2016.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

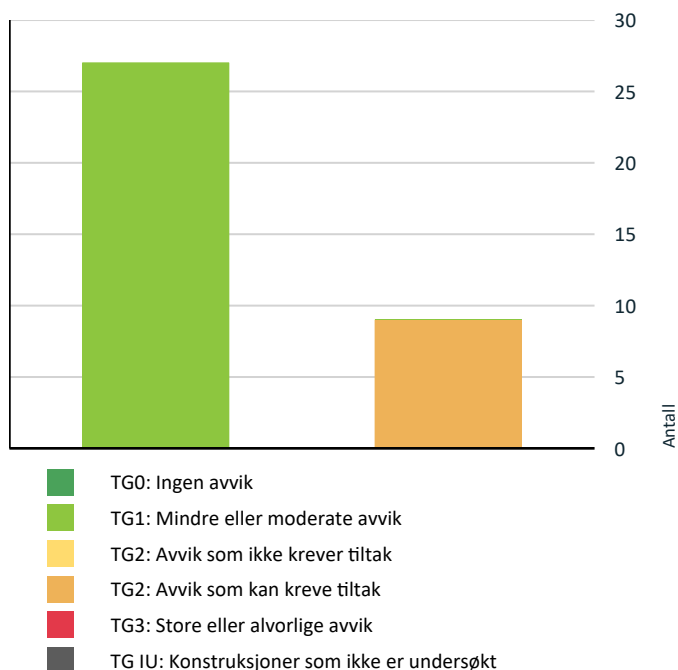
Enebolig

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

Utestove bygget i 2016 er ikke byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygnings sakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesifikt. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, etter dette er rapporten ugyldig. Den kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om en oppdatert rapport. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

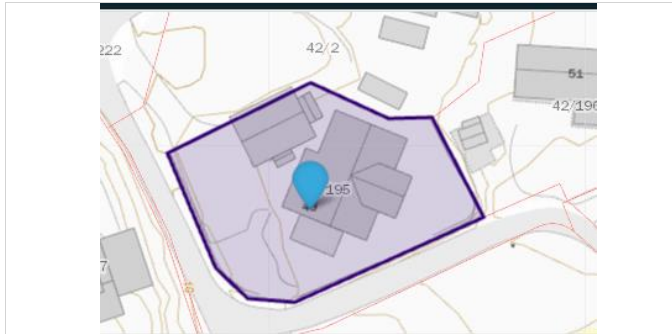
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad 14,2m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad 14,2m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad 14,2m² > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 6,1m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 6,1m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom 1,2m² > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger

Det er montert snøfanger på taket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier og vannbrett har fått slitasje etter værpåkjening, og det er behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

Merk:

Vindskier er kun vurdert fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trevirke, med innredet loft (lukket konstruksjon).

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Kommentar:

Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 14,2M²

Generell

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, boblebadekar, og innredning med servant.

Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

- Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast.

Merk:

Det er ikke observert membran/tettesjikt rundt sluket.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

2. ETASJE > BAD 14,2M²

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser målinger i vegg i tilstøtende rom mot våtsone.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

Generell

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.

- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

- Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu eller dør er plassert i våtsonen (våtzone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), uten materialer som er tilpasset det. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføringer på rommet. Kan enkelt utbedres ved å fuge/tette med egnet masse rundt rørgjennomføringen. Gjelder gjennomføring for avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > BAD 6,1M²

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtzone.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

• Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser målinger ved hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 32,8M²

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med eget kjølerom, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

1. ETASJE > KJØKKEN 32,8M²

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM 1,2M²

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygget som prefabrikkert løsning "rom i rommet".
Utstyrt med hyller til lagringsplass og kjøleaggregat.

Generelt:

Vurderingen er kun basert på visuelle observasjoner, og det er ikke gitt opplysninger om evt. kjente feil. Jeg kjenner ikke til historikk vedr. evt. servicer.

Viktig:

Kjølerom betraktes som en risikokonstruksjon på grunn av at det er en kald sone inne i boligen. Normalt ligger lufttemperaturen i oppholdsrom rundt 20 grader, og denne luften kan inneholde relativt høy fuktighet. Når kjølerommet er i bruk, blir den oppvarmede luften avkjølt og kondenserer, noe som fører til at fuktighet avgis. Over tid kan dette resultere i fuktskader. Det er derfor essensielt at kjølerom bygges korrekt, med passende isolering og dampspærre mot de oppvarmede oppholdsrommene, for å unngå luftlekkasjer og redusere risikoen for kondensskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta service, vedlikehold og evt. utskiftinger i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Stoppekran er ikke testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg og varmegjenvinning.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.

Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin ved teknisk rom.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater, men det er heller ikke krav til det.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en væske-til-vann varmpumpe. Varmepumpen forsynes av energibrønn.

Anlegget er plassert i teknisk rom.

Merke/produkt: Thermia Diplomat.

Årstall/alder: Fra byggeår.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.

Det anbefales regelmessig service/vedlikehold.

Levetid:

Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av varmpumpens forventede brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i/på grovinnegang.

Størrelse: Ca 150 liter.

Årstall/alder: 2012.

Merk:

Varmepumpe har også en varmtvannstank på 180 liter.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

TG 1 Vannbåren varme

Det opplyses at det er termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje utenom sportsbod. Det er også gulvvarme på baderom i 2.etg.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med KNX anlegg (kablet smarthus). Sonos

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det er fremlagt fullstendig dokumentasjon på arbeidet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det er ikke vanlig å etablere drenerør rundt boligen på denne type bebyggelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.

Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

Krav til rekkverk/sikring:

Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er òg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

Kommentar:

Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sikring/rekkverk, men ikke tilfredstillende etter dagens krav, utbedring anbefales med hensyn til risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

2014

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard

Garasje med påkostet/høy standard.

Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Innvendig med innredet overflater. Det opplyses at bygget er isolert. Videre er det fremlagt strøm, KNX og nettverkskabel til garasjen. I tillegg er det montert el-bil lader. Det er lagt vannbåren gulvvarme i garasjen.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	119	4		123			123
2. Etasje	98			98	7	24	122
SUM	217	4			7	24	245
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang 4,3m ² , Hall m/trapp 16,2m ² , Bod 1,25m ² , Bad 6,1m ² , Stue 39,9m ² , Kjøkken 32,8m ² , Teknisk rom 7,2m ² , Kjølerom 1,2m ²	Bod 4,5 m ²	
2. Etasje	Gang 12,5m ² , Bod 2,9m ² , Bod 8,7m ² , Bad 14,2m ² , Soverom 22,4m ² , Soverom 17,9m ² , Soverom 18,4m ² , Kontor 13,7m ²		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforedede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,40 meter.
- 2 Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,38 meter.

Følgende areal er medtatt i terrasse- og balkong (TBA) areal:

- Areal veranda: 7 m².

Plattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

Øvrige kommentarer:

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Rommet under trapp (bod) har bare delvis målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Det ene soverommet har garderobe/omklingsrom i tilknytning til rommet, jeg har valgt å definere dette som p-rom.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 26 m².
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner og vaskemaskin som "teknisk rom", siden rommet ikke fremstår som et fullverdig våtrom (vaskerom). Areal utgjør ca 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utestove bygget i 2016 er ikke byggesøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under "Beskrivelse av eiendommen". - Dersom det har blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		44		44			44
SUM		44					44
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 44m ²	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Hems har ikke målverdig areal. Arealet utgjør 29 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	18
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:

- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner og vaskemaskin som sekundærrom, siden rommet ikke fremstår som et fullverdig våtrom (vaskerom). Areal utgjør ca 7 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Vegar Fykse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	42	195	0	0	783.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundanes 49

Hjemmelshaver

Fykse Trine Alette, Fykse Vegar

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet	0	Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist	0	Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke gjennomgått	0	Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist	0	Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke gjennomgått	0	Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

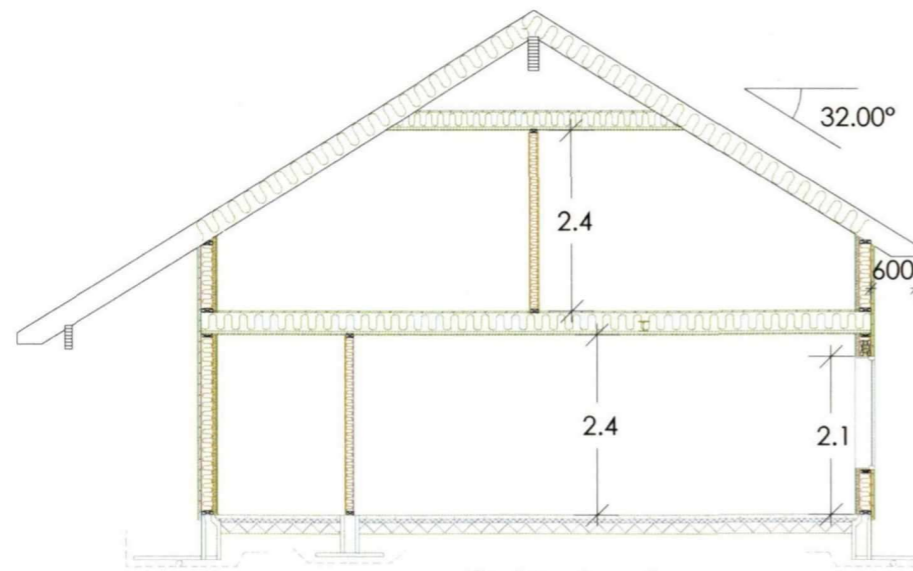
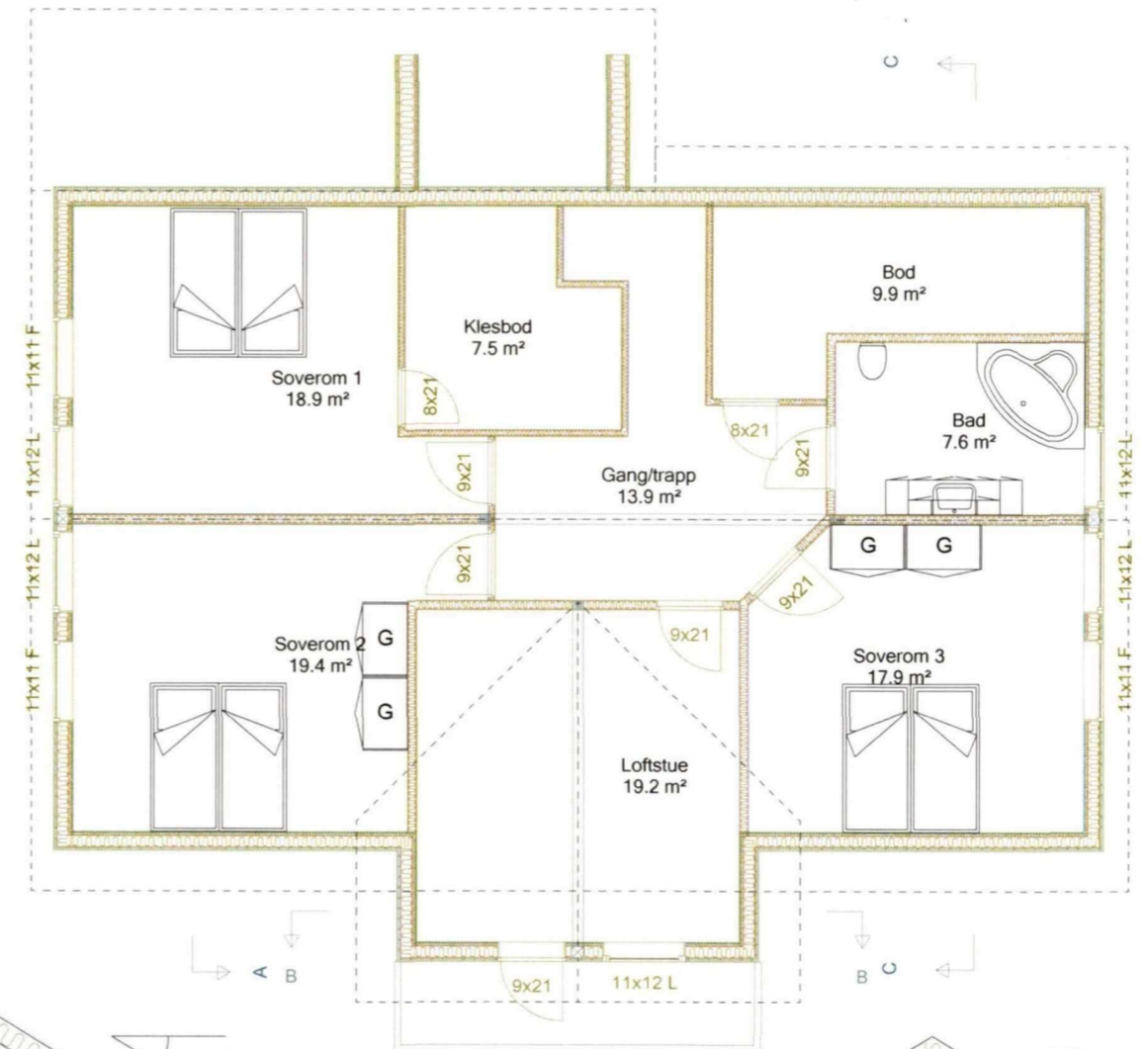
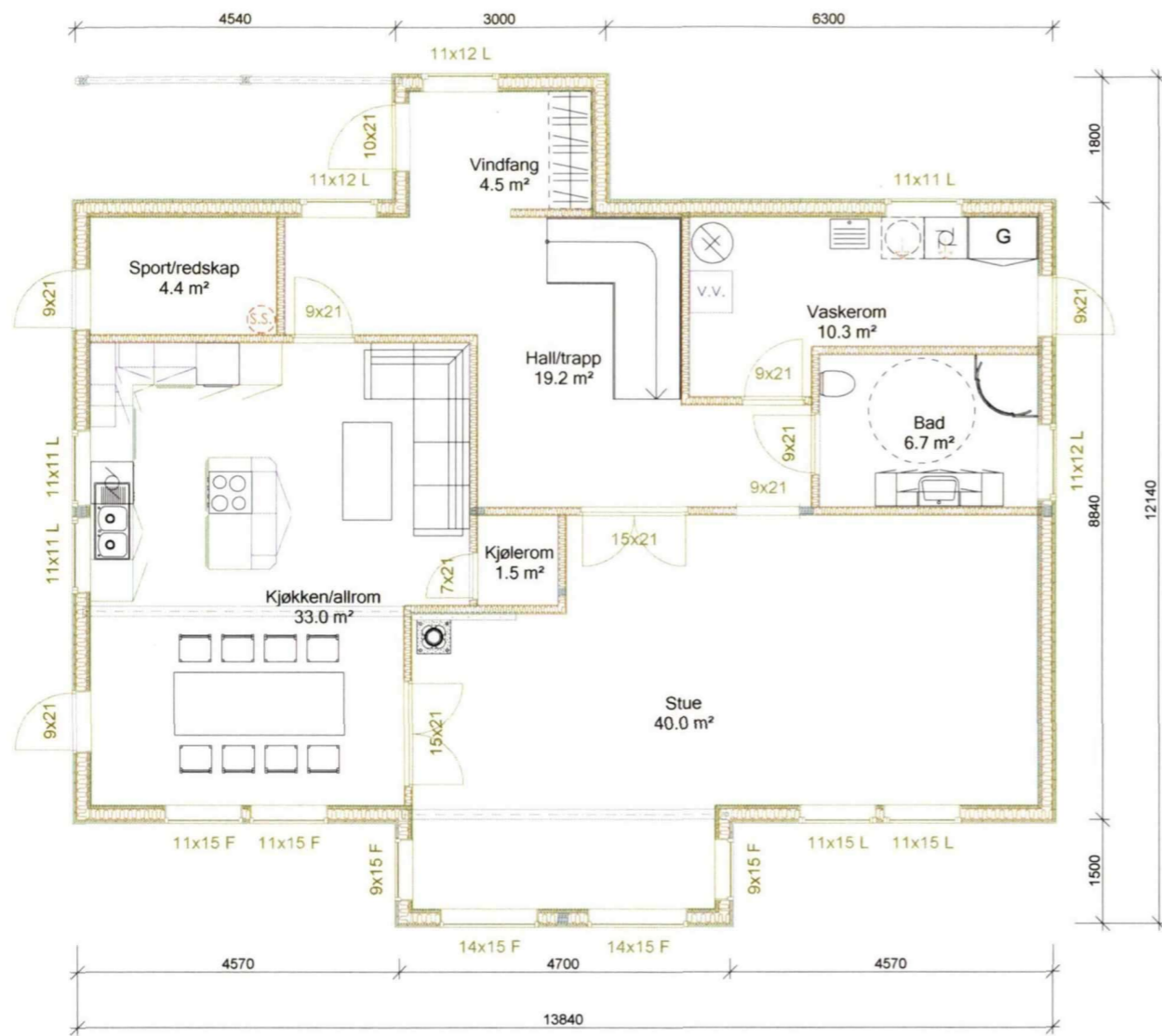
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/reservasjon/>

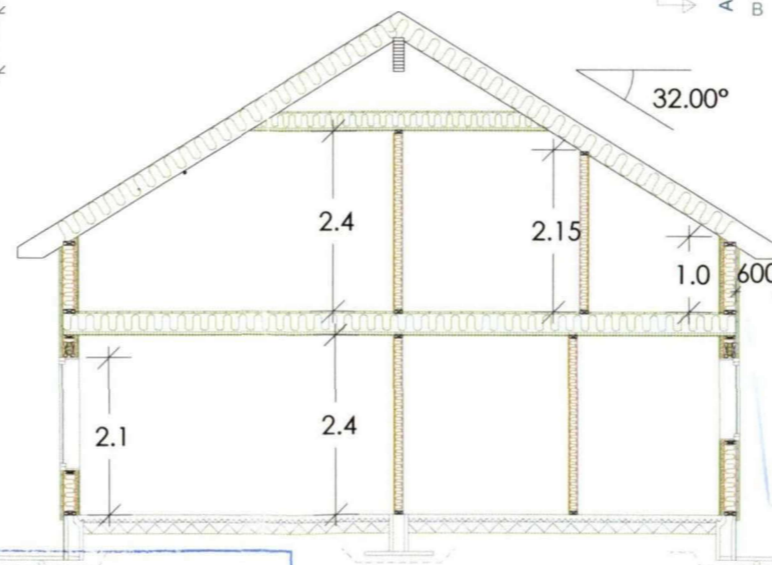
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB2135>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

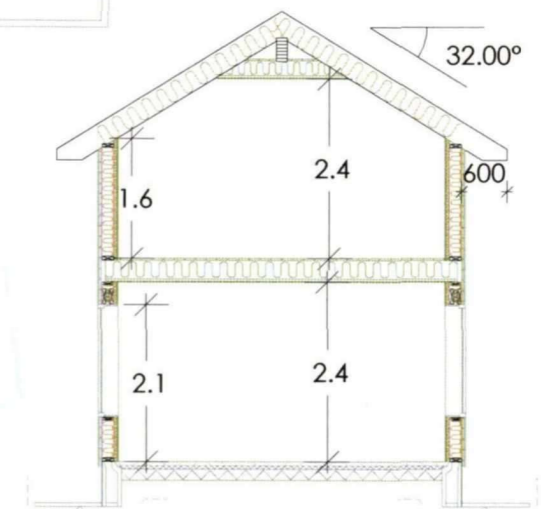
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Snitt A - A



Snitt C - C



Snitt B - B

KVAM HERAD	
Arkivsaknr.:	11/609
Dato	14 APR. 2011
Dek.nr.:	Baknr.:
Arkiv:	A42/195 Ark.A:

KVAM HERAD
GODKJEND P/S-u
SAK Dato 188/11



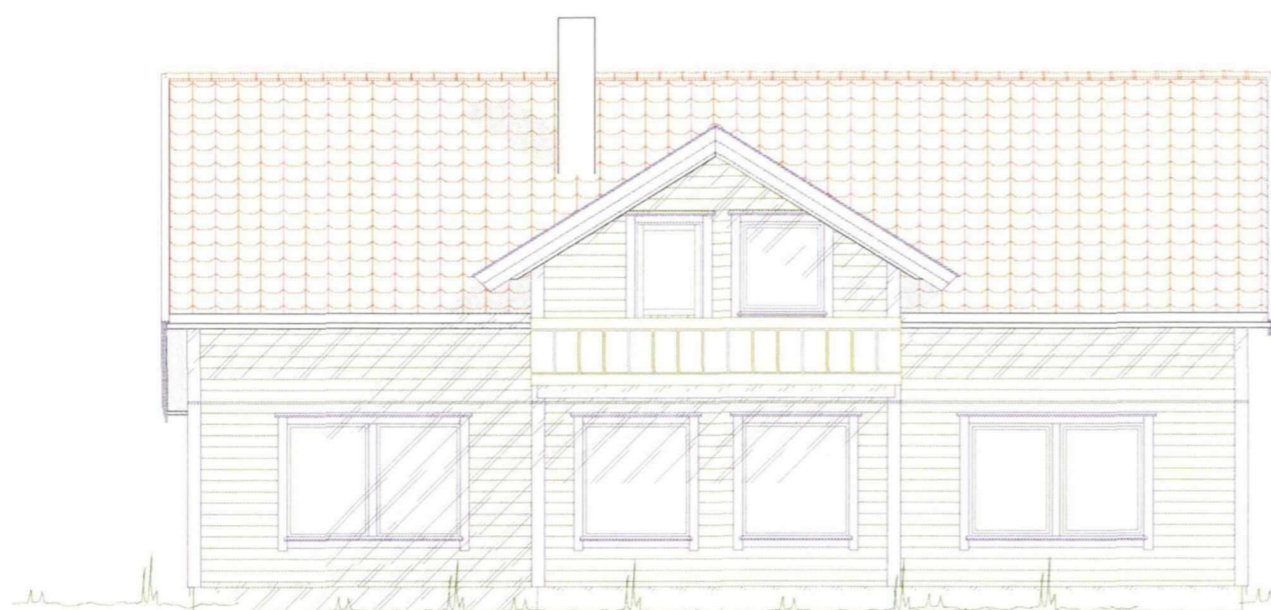
DDS-CAD

Tiltakshaver: Vegar Fykse
Byggeplass: Lundanes
Kommune: Kvam
Gnr: 42 Bnr: 195 Mål: 1:100
Planer og snitt



Dato: 11.03.2011
Tegn: Svein
Prosjekt: FYKSE 2
Tegn.nr: 501

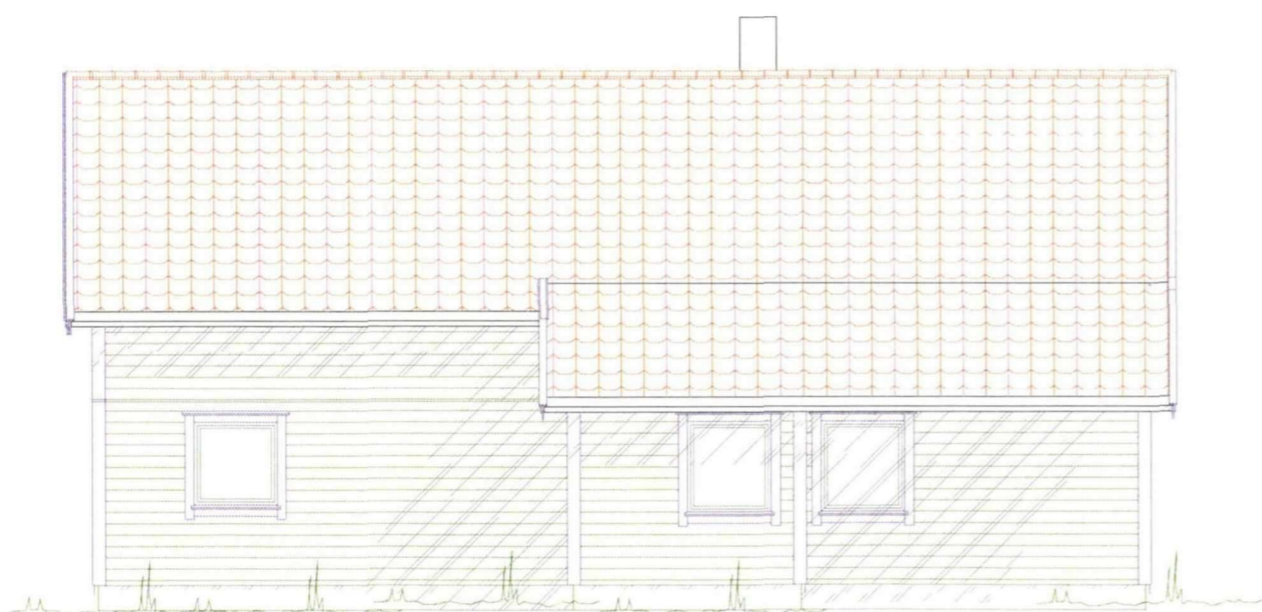
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Fasade Sør- Øst



Fasade Nord - Øst

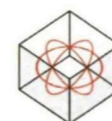


Fasade Nord - Vest



Fasade Sør - Vest

KVAM HERALD
 GODKJEND 17/3-11
 SAK 188/11
 E2



DDS-CAD

Tiltakshaver: Vegar Fykse

Byggeplass: Lundanes

Kommune: Kvam

Gnr: 42 Bnr: 195 Mål: 1 : 100

Fasader

Dato: 11.03.2011

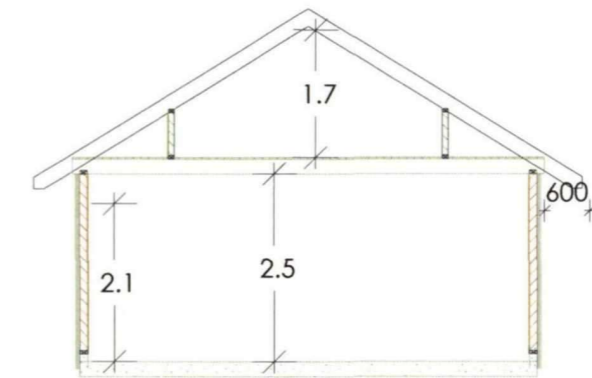
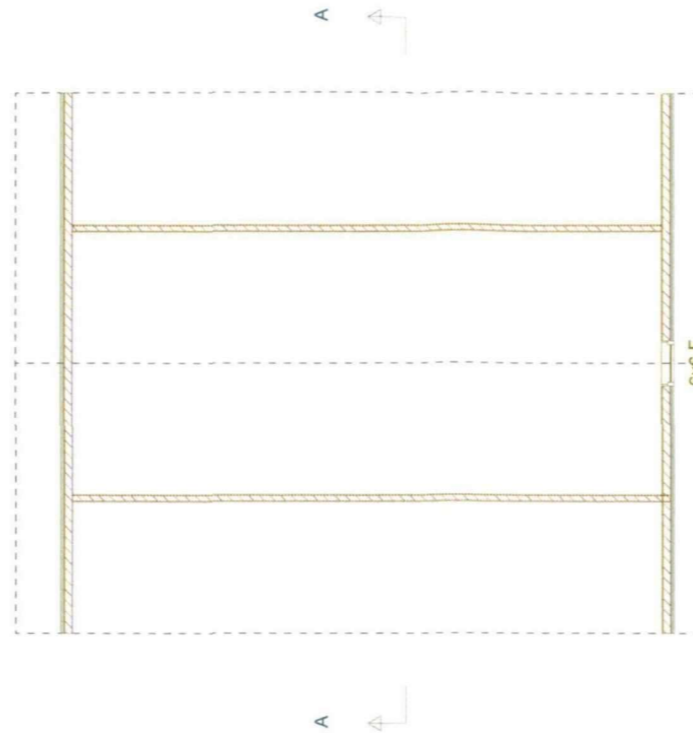
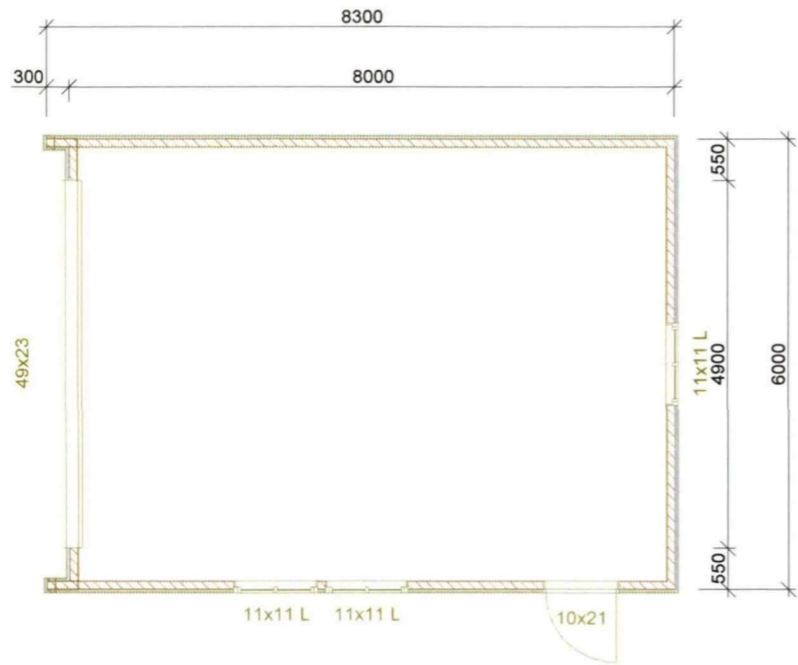
Tegn: Svein

Prosjekt: FYKSE 2

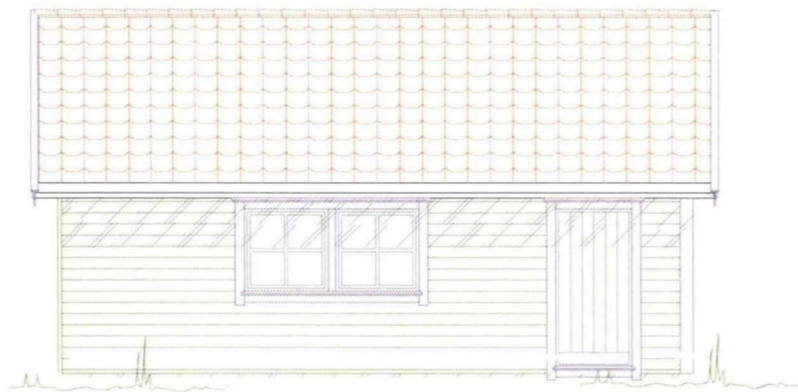
Tegn.nr: 502

DATA DESIGN SYSTEM

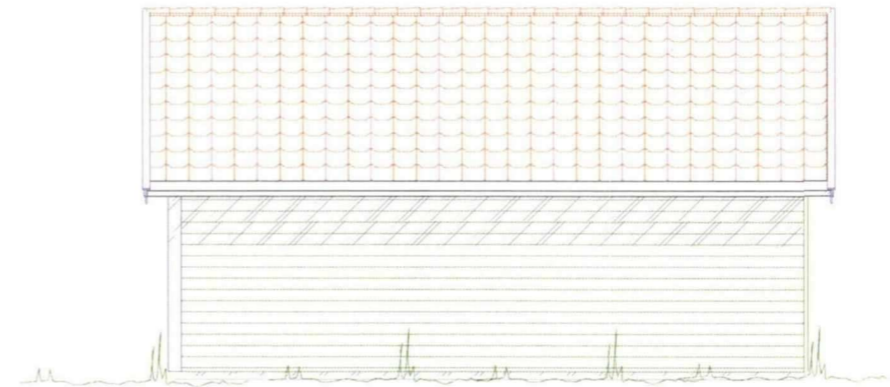
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Snitt A - A



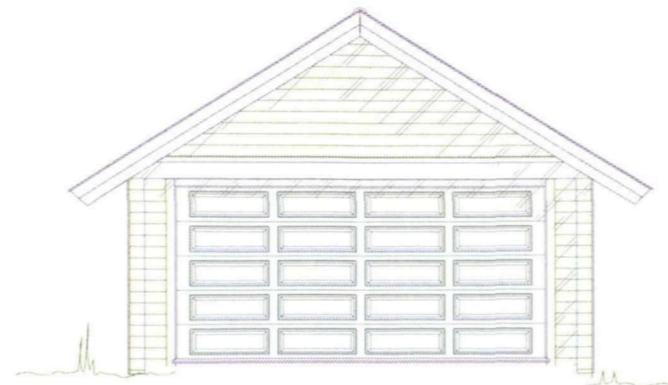
Fasade Sør - Vest



Fasade Nord - Øst



Fasade Sør - Øst

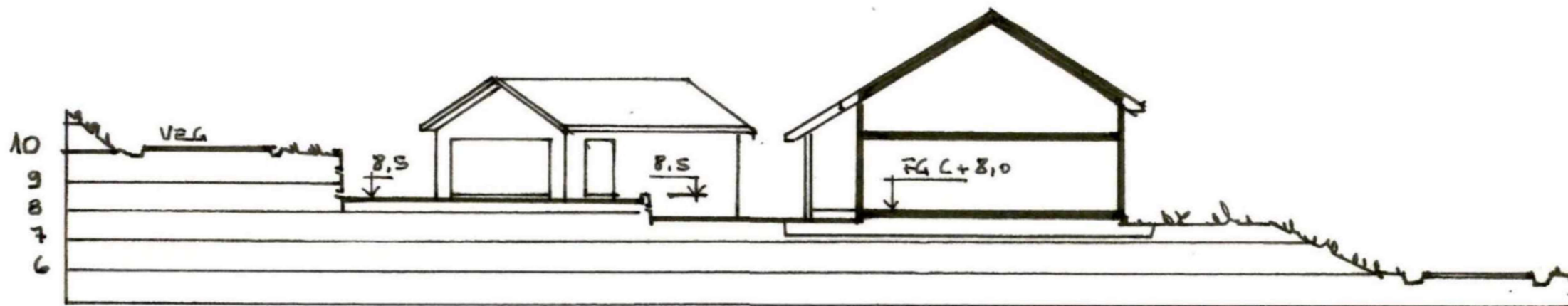


Fasade Nord - Vest

KVAM HER V
GODKJEND 19/5-11
SAK 188/11

E3

	Tiltakshaver: Vegar Fykse	Dato: 24.02.2011
	Byggeplass: Lundaneset	Tegn: SHN
	Kommune: Kvam	Prosjekt: Garasje 1
	Gnr: 42 Bnr: 195 Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501
Planer og snitt og fasader		© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



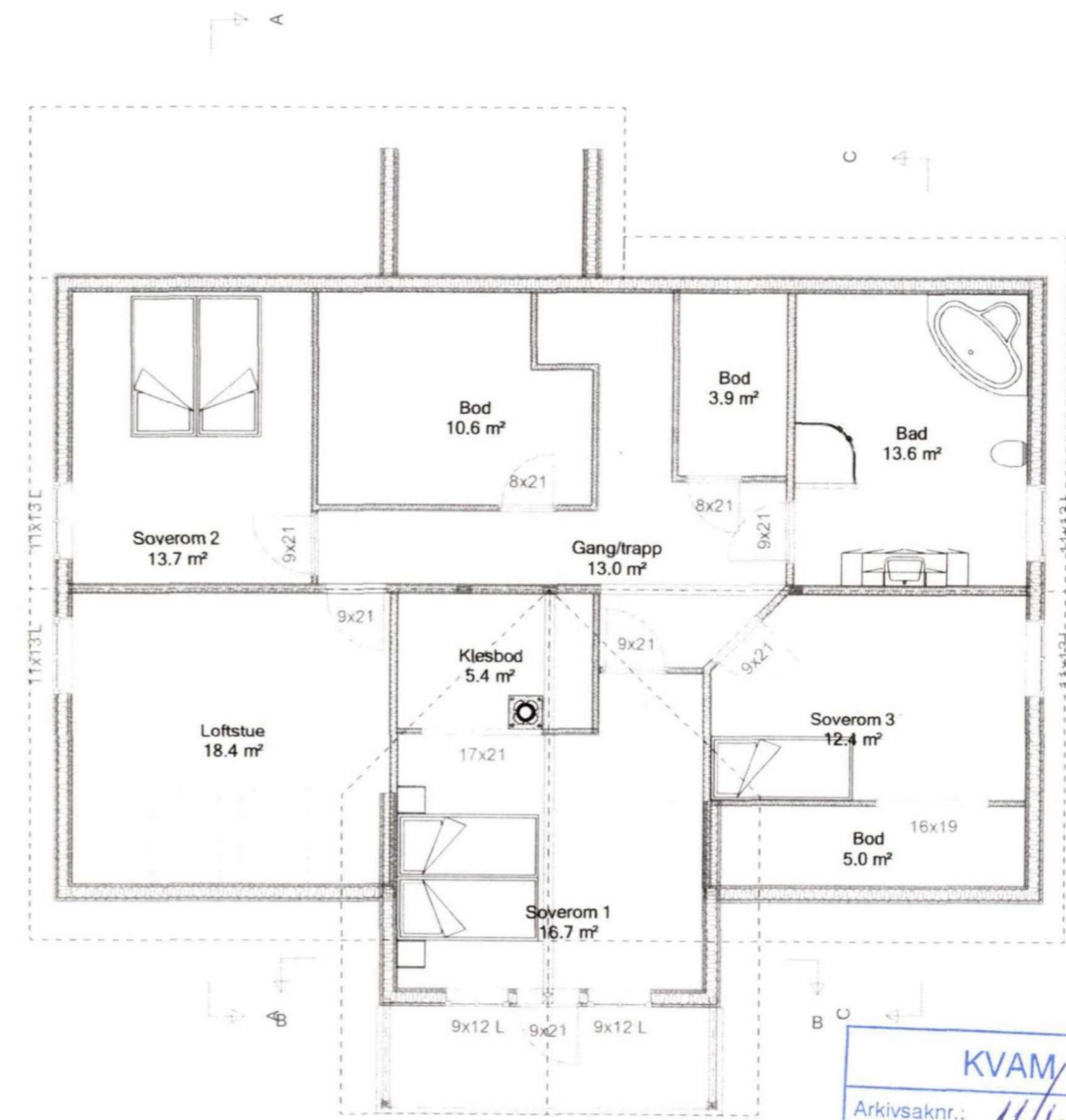
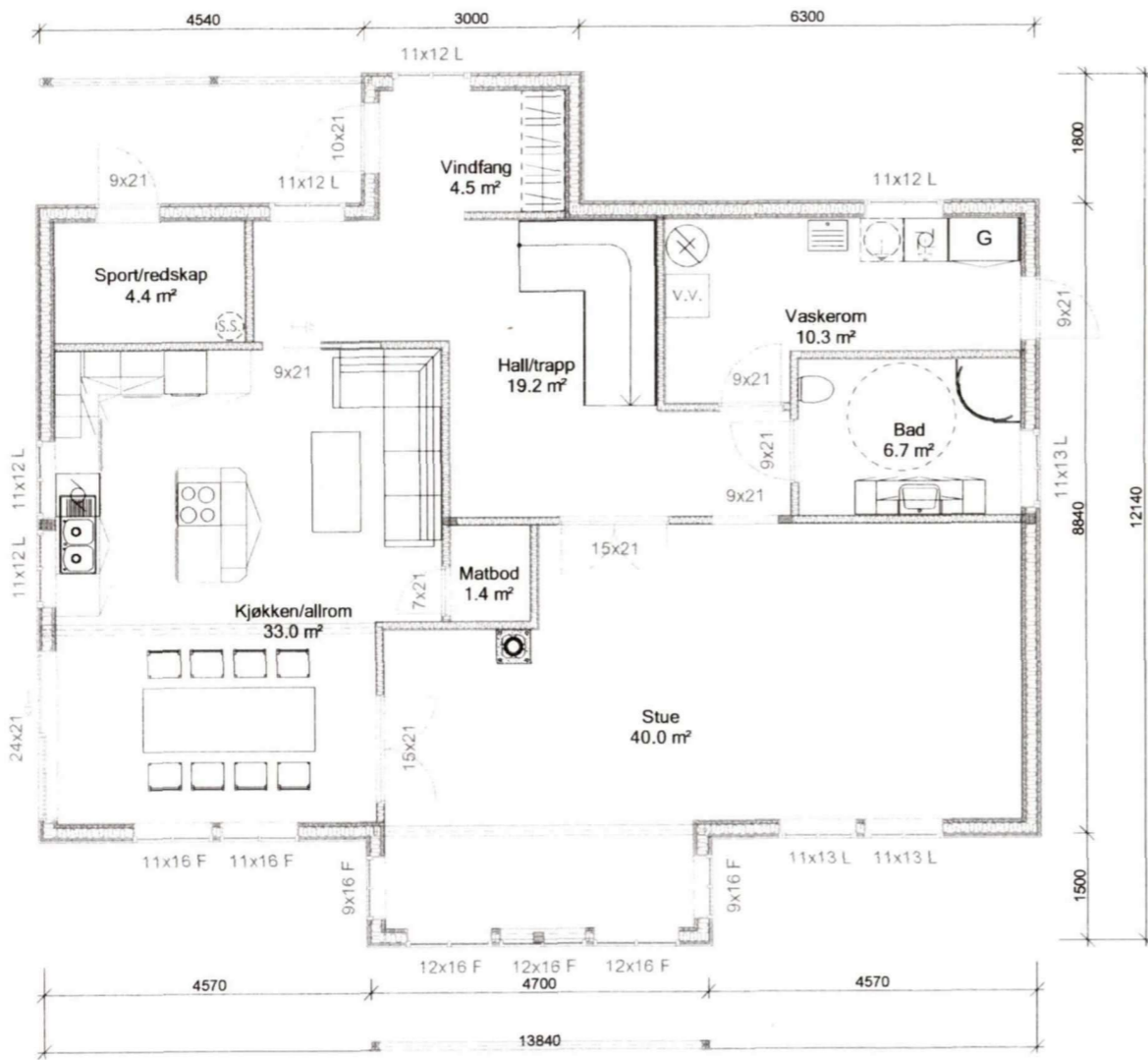
TEIKNING FOR SØKNAD OM TILTAK

Vegar Fykse og Trine Alette S Johansen
Ny bustad og garasje Lundanes; gnr 42/ bnr 195
Terrengsnitt 1:250
Arkitekt Ole Tvedt – 15.03.2011

DZ

KVAMHERAD
 GODKJENT
 SAR 18/11/11


	  	<p>ARKITEKT OLE TVEDT Hus & Hytteprosjektering</p> <p>Adresse: Skutdalia 15, 5600 Norheimsund Mobil: 995 64 830 – Mail: ole.tvedt@kvamnet.no Organisasjonsnummer: 994 423 924</p>	  		<p>Prosjektering av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bustader - Hytter - Prosjekt - Tilbygg - Søknader
---	---	---	---	---	--



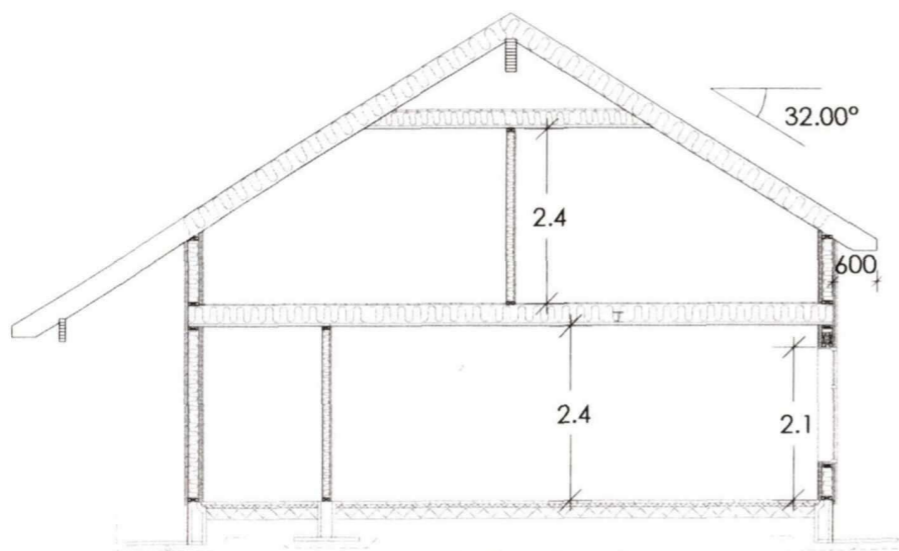
13/6-11
 12/10 555/11

KVAM/HERAD	
Arkivsaknr.:	11/609
Dato	09 JUNI 2011
Dok.nr.:	11
Saksh.:	R. Kvi
Arkiv:	AKK/195
Ark.A.:	E1

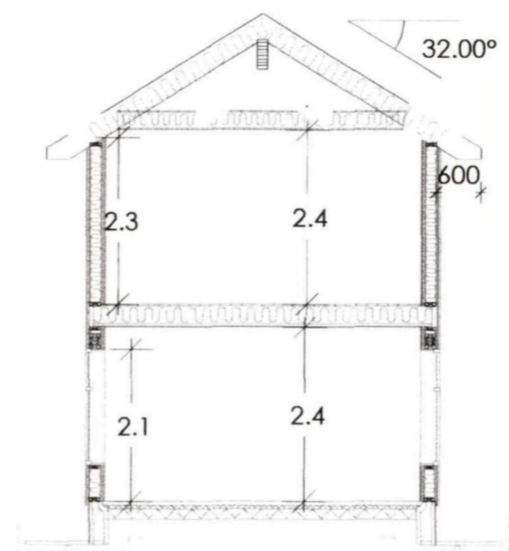
001 31.05.2011 SHN Heva tak på ark , utvida balkong og forandra vindu

			Tiltakshaver:	Vegar Fykse	
			Byggeplass:	Lundanes	
			Kommune:	Kvam	
			Gnr. 42	Bnr. 195	Mål: 1 : 100
			Planer		
			Dato:	11.03.2011	
			Tegn:	SHN	
			Prosjekt:	FYKSE 2	
			Tegn.nr.:	501	

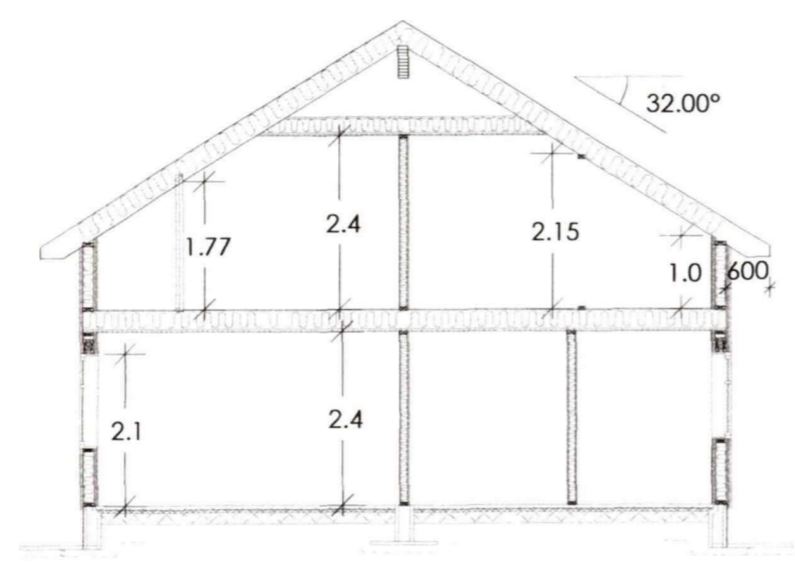
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Snitt A - A



Snitt B - B




Snitt C - C

18/6-11
2240 255/11

E2

001 31.05.2011 SHN Heva tak på ark , utvide terrasse og foran fra vindu

	Tiltakshaver: Vegar Fykse	Dato: 13.03.2011
	Byggeplass: Lundanes	Tegn: SHN
	Kommune: Kvam	Prosjekt: FYKSE 2
	Gnr: 42 Bnr: 195 Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 503
	SNITT	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Fasade Sør- Øst



Fasade Sør - Vest



Fasade Nord - Vest



KVAMBERAD
KORREKTUR
17/6-11
ØSTAD SSS/11

E3

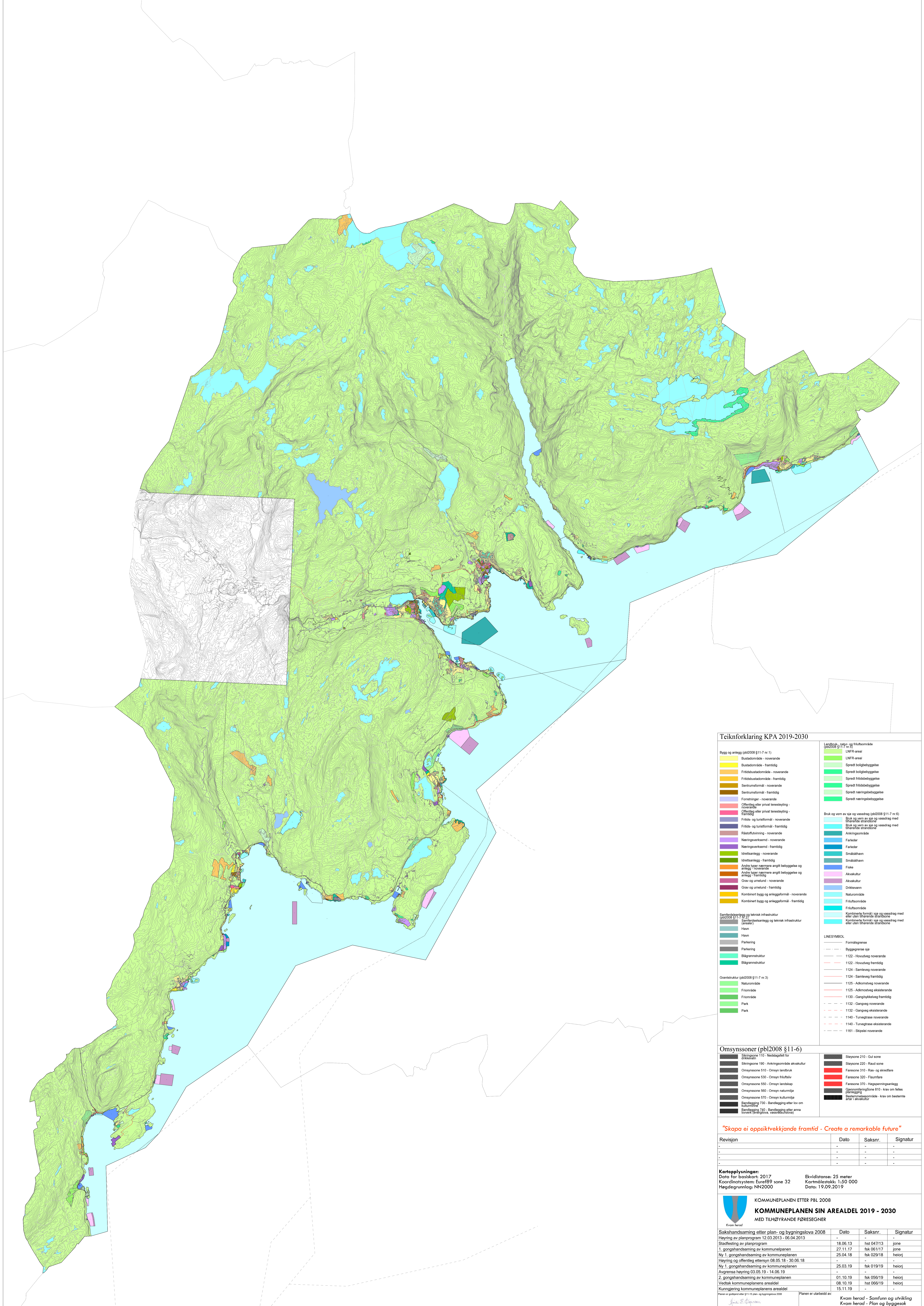
001 31.05.2011 SHN Heva tak på ark , utvida balkong og forandra vindu



Tiltakshaver: **Vegar Fykse**
 Byggeplass: **Lundanes**
 Kommune: **Kvam**
 Gnr: 42 Bnr: 195 Mål: 1 : 100
 Fasader

Dato: 11.03.2011
 Tegn: S H N
 Prosjekt: FYKSE 2
 Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Teiknforklaring KPA 2019-2030

Bygg og anlegg (pbl2008 §11-7 nr 1)

- Bustadområde - noverande
- Bustadområde - framtidig
- Fridsbustadområde - noverande
- Fridsbustadområde - framtidig
- Sentrumformål - noverande
- Sentrumformål - framtidig
- Forretninger - noverande
- Offisiell eller privat tekestyting - noverande
- Offisiell eller privat tekestyting - framtidig
- Frids- og turformål - noverande
- Frids- og turformål - framtidig
- Råstoffutvinning - noverande
- Næringsverksømd - noverande
- Næringsverksømd - framtidig
- Ideellanlegg - noverande
- Ideellanlegg - framtidig
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - noverande
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - framtidig
- Grav og urnelund - noverande
- Grav og urnelund - framtidig
- Kombinert bygg og anleggformål - noverande
- Kombinert bygg og anleggformål - framtidig

Standardbebyggelse og teknisk infrastruktur (pbl2008 §11-7 nr 2)

- Standardbebyggelse og teknisk infrastruktur (areal)
- Havn
- Parkering
- Bilgrensestruktur
- Bilgrensestruktur

Grøntstruktur (pbl2008 §11-7 nr 3)

- Naturområde
- Frøområde
- Frøområde
- Park
- Park

Landbruk, natur- og friluftsområde (pbl2008 §11-7 nr 4)

- LNFR-areal
- Spreid boligbebyggelse
- Spreid boligbebyggelse
- Spreid fritidsbebyggelse
- Spreid fritidsbebyggelse
- Spreid næringsbebyggelse
- Spreid næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl2008 §11-7 nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Anleggssone
- Farledar
- Farledar
- Småbåthavn
- Småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde
- Friluftsområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner
- Kombinerte formål sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner

LINESYMBOL

- Formålgrense
- Byggingrense
- 1122 - Hovutveg noverande
- 1122 - Hovutveg framtidig
- 1124 - Samleveg noverande
- 1124 - Samleveg framtidig
- 1125 - Adkomstveg noverande
- 1125 - Adkomstveg eksisterande
- 1130 - Gangrykkelveg framtidig
- 1132 - Gangveg noverande
- 1132 - Gangveg eksisterande
- 1140 - Turveg noverande
- 1140 - Turveg eksisterande
- 1161 - Skjuleveg noverande

Omsynssoner (pbl2008 §11-6)

- Sikringsone 110 - Nedlagte for sikkerheit
- Sikringsone 190 - Ankringsområde akvakultur
- Omsynssone 510 - Omsyn landbruk
- Omsynssone 530 - Omsyn friluftsliv
- Omsynssone 550 - Omsyn landskap
- Omsynssone 560 - Omsyn naturmiljø
- Omsynssone 570 - Omsyn kulturmiljø
- Bestemmingsone 720 - Bestemmingsone eller lov om kulturminne
- Bestemmingsone 725 - Bestemmingsone eller lov om kulturminne
- Bestemmingsone 810 - Krav om bestemte arealbruk
- Stasjonsone 210 - Gul sone
- Stasjonsone 220 - Raud sone
- Faresone 310 - Ras- og skredfare
- Faresone 320 - Flumfare
- Faresone 370 - Høgspenningsanlegg
- Gjennomføringsone 810 - krav om bestemte arealbruk

"Skapa ei oppsiktsvekkjande framtid - Create a remarkable future"

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Kartopplysningar:
 Dato for boskart: 2017
 Koordinatsystem: Euro1959 sone 32
 Høgdegrunnlag: NN2000
 Ekvivalens: 25 meter
 Kartmålestokk: 1:50 000
 Dato: 19.05.2019

KOMMUNEPLANEN ETTER PBL 2008
KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2019 - 2030
 MED TILHØYRANDE FØRESEGNER

Saksbehandlingshistorikk etter plan- og bygningslova 2008	Dato	Saksnr.	Signatur
Høyting av planprogram 12.03.2013 - 06.04.2013	-	-	-
Stadfesting av planprogram	18.06.13	hst 047/13	jone
1. gongshandsaming av kommunepan	27.11.17	fak 06/117	jone
Ny 1. gongshandsaming av kommunepan	25.04.18	fak 029/18	heiorj
Høyting og offentlig ettersegn 08.05.18 - 30.06.18	-	-	-
Ny 1. gongshandsaming av kommunepan	25.03.19	fak 019/19	heiorj
Avgrensa høyting 03.05.19 - 14.06.19	-	-	-
2. gongshandsaming av kommunepan	01.10.19	fak 056/19	heiorj
Vedtatt kommunepanens arealdel	08.10.19	hst 069/19	heiorj
Kunngjering kommunepanens arealdel	15.11.19	-	-

Planen er godkjent etter §11-10 plan- og bygningslova 2008. Planen er utarbeidd av: *Kvam herad - Samfunn og utvikling*
 Sign: *Kvam herad - Plan og byggesak*



SITUASJONSKART

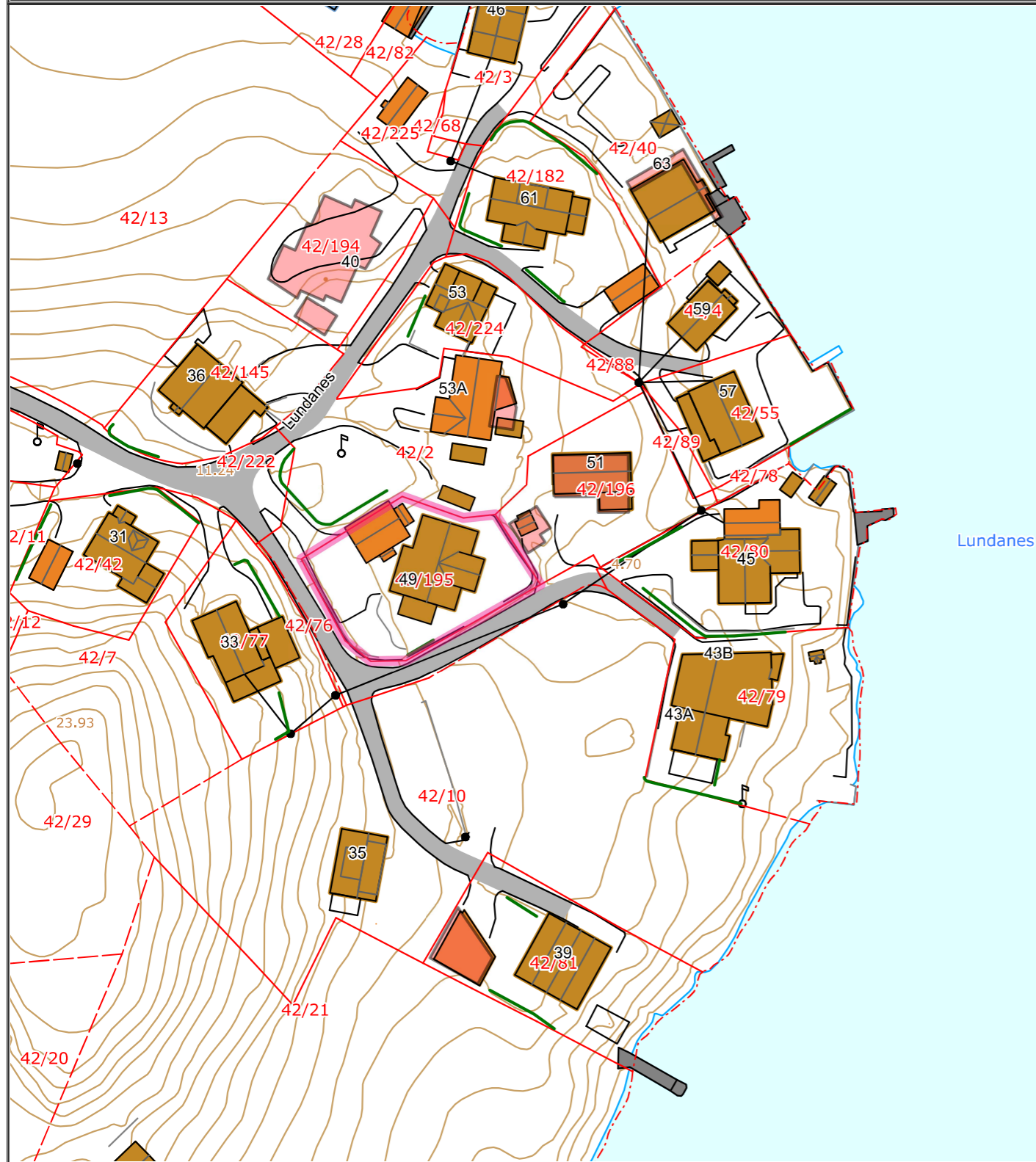


Eigedom: Gnr: 42 Bnr: 195 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Lundanes 49, 5610 ØYSTESE
Heimelshavar: FYKSE TRINE ALETTE, LUNDANES 49, 5610 ØYSTESE, med flere

KVAM HERAD

Dato: 1/3-2024 Signatur:

Målestokk
1:1000



Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.