


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lonavegen 31, 5460 HUSNES

 KVINNHHERAD kommune

 gnr. 144, bnr. 206, snr. 32

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 16674-2435

Eiendomsverdi ref nr: CW8670

Autorisert foretak: FONNATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Bård Olsen

Vår ref: Raymond Bård Olsen



FonnaTakst AS

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

Norsk takst

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



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

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

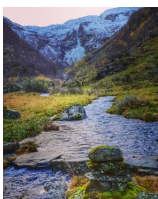
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen. Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet. Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring. Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner og Fylkeskommune.

FonnaTakst AS leverer boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter.

Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseieendommer og utarbeider energirapporter/energirådgivning.



Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen

Uavhengig Takstingeniør

raymond.olsen@knett.no

920 17 717



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget ble oppført år 2004- oppført med normal standard ifølge byggeåre

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Kvitmalt terrassedør- tegn til påbegynnende svelling utvendig i nedrekant

Bad og vaskerom(omsøkt bodrom): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vindskibord og loddbord i imp utførelse- malte overflater.

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Takrenner og nedløp i plastutførelse

Snøfangere montert

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger montert med 6" bindingsverk- montert med vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning.

Konstruksjonen er isolert med 15cm mineralull.

Skille mellom enheter med brann/ lyddvegg- Brann/ lydskille er ikke kontrollert ved befarings

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Undertak montert med sutaksplater.

Isolert konstruksjon mellom etasjeskille 2.etasje og kaldtloft

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig montert med malte tresprosser- malt år 2026

Montert med furu foringer innvendig.

Leiligheten har malt hovedytterdør m/glassfelt

Kvitmalt terrassedør med utvendige tresprosser

Terrasse retning sørvest med impregnerte trebjelker- montert med overliggende terrassebord og malt rekkverk.

Felles inngangspartie mot nordøst- konstruksjon med impregnerte trebjelker og terrassebord.

Rekkverk i malt utførelse. Fin morgensol og romslig plass(felles inngangspartie)

Det er montert tretrapp fra 2 etasje til bakkeplan- montert med metalltrinn for god sklisikring.

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning) i denne rapporten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har ferdigmalte huntonittplater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Soverom med slette furulister, samme utførelse for vindu. Tak med skygge skrå furulister.

Hovedsoverom med doble kvitmalte garderobeskap.

Kvitmalt garderobeskap på soverom 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er stedvis montert vegghengte panelovner

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Merk:

Rommet er omsøkt som bod- Våtrom er søknadspliktige tiltak som krever ansvarsrett- det er ikke forelagt opplysninger/ dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Tak med skygge skrå furulister

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak- avtrekk styres fra kjøkkenventilator
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.
Ingen utslag ved prøvetaking.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Veggplater malt 2026
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er etablert oppkant ved terskel.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning og dusjkabinett nytt 2026
Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak.
Avtrekk styres fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hovedsoverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Malte fronter år 2026
Ny benkeplate 2026
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er ny motor i vifte år 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Innlagt fiber.
Sikringskap montert med automatsikringer og jordfeilbryter
Anlegg med skjult ledningsnett i vegg og koblingsbokser som tradisjonelt v/ byggeåret
Det er synlig ledningsstrek i stue for ekstra stikk-kontakter
Skiftet LED-lys på bad og entre- år 2021 Sikringsskap med jordfeilautomater.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige

radonkonsentrasjoner i bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

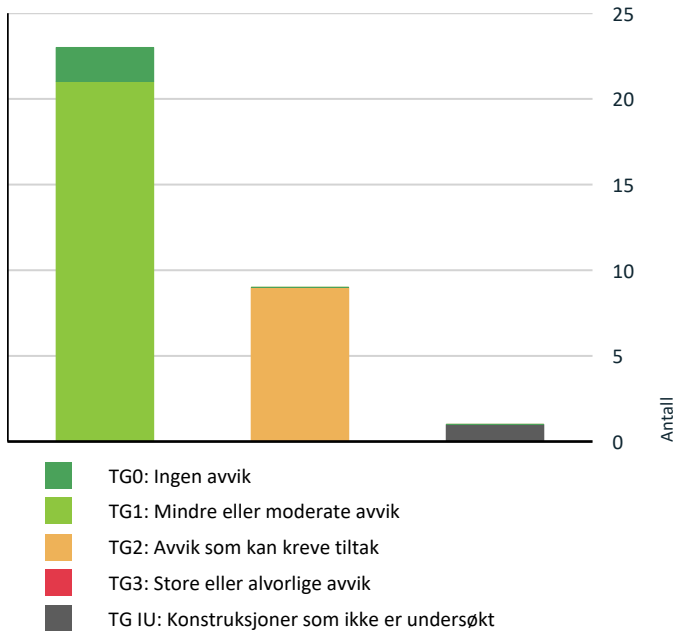
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er innhentet godkjente bygningstegninger.
Avvik: Omsøkt bod er i bruk som vaskerom. Våtrom er søknadspliktige tiltak som krever ansvarsrett- det er ikke forelagt opplysninger/ dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget er innredet til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger montert med 6" bindingsverk- montert med vindspærre, lekter og utvendig malt bordkledning. Konstruksjonen er isolert med 15cm mineralull.

Skille mellom enheter med brann/ lyddvegg- Brann/ lydskille er ikke kontrollert ved befaring

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak montert med sutakplater. Isolert konstruksjon mellom etasjeskille 2.etasje og kaldtloft

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskibord og loddbord i imp utførelse- malte overflater.

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

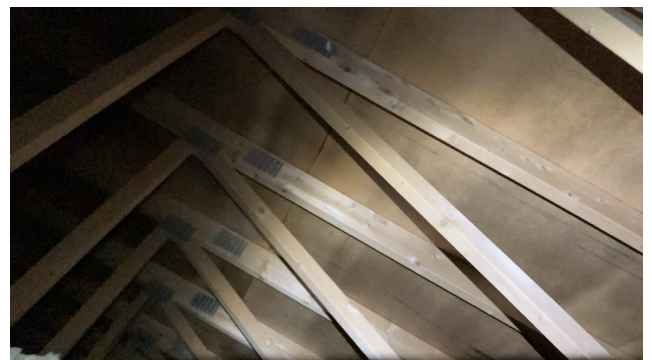
! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plastutførelse
Snøfangere montert

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig montert med malte tresprosser- malt år 2026
Montert med furu foringer innvendig.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør m/glassfelt
Kvitmalt terrassedør med utvendige tresprosser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Hoveddør-henger litt i karm, lokal skade utvendig og noe fargenyans på utvendig malt overflate på dørblad.

Kvitmalt terrassedør- tegn til påbegynnende svelling utvendig i nedre kant

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring av skader på dørblad, samt utbedring av værslitte og svellende områder på terrassedøren. Hoveddør fungerer fint med dagens tilstand, men det er visuelt synlig at dørblad og karm ikke står med jevn stilling/ klaring rundt ramme.

Dette bør gjøres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid på dørene.



Hoveddør



Hoveddør



Terrassedør



Terrassedør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse retning sørvest med impregnerte trebjelker- montert med overliggende terrassebord og malt rekkverk.
Felles inngangspartie mot nordøst- konstruksjon med impregnerte trebjelker og terrassebord.
Rekkverk i malt utførelse. Fin morgensol og romslig plass(felles inngangsparti)

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er ikke montert førstebordbeslag i overgang terrassebord og yttervegg- øker fare for fukt mot yttervegg og terrassebord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Det bør monteres førstebordbeslag i overgangen mellom terrassebord og yttervegg- det for å redusere risikoen for fuktpåkjenning(fuktutsatt utførelse) og manglende tilkomst for vedlikehold

Overflatebehandling av værslitte overflater bør utføres for å opprettholde materialets forventede levetid og hindre ytterligere forringelse.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert tretrapp fra 2 etasje til bakkeplan- montert med metalltrinn for god sklisikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

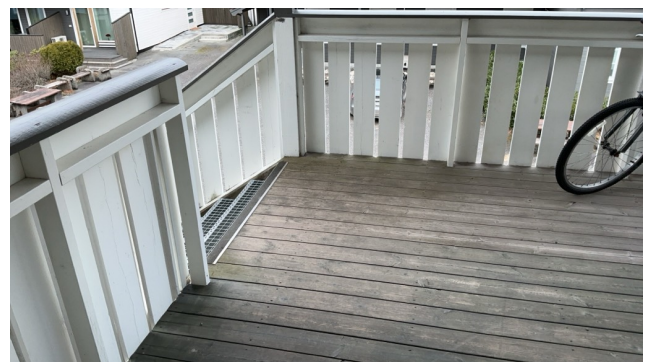
Rekkverk med værslitte overflater

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av rekkverket bør utføres for å beskytte materialet mot videre slitasje og forringelse.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke forelagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Utvendige overflater som inngår som fellesdeler for bygningen er ikke vurdert og ansatt med tilstandsgrad kun opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning) i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det er usikkerhet knyttet til tilstanden og vedlikeholdsbehovet for fellesdeler, noe som kan føre til uforutsette skader eller økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG IU Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er en tilhørende sportsbod i nabobygget like ved. Felles tilkomstdør med inndelte båser

Merk:

Det er ikke foretatt befaring av tilhørende sportsbod

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har ferdigmalte huntonittplater. Innvendige tak har himlingsplater. Soverom med slette furulister, samme utførelse for vindu. Tak med skygge skrå furulister. Hovedsoverom med doble kvitmalte garderobereskap. Kvitmalt garderobereskap på soverom 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvlister er montert med liten dekkflate mot laminat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvlister er montert med liten dekkflate mot laminat. Laminat legges som flytende gulv og skal ha tilstrekkelig klaring mot tilstøtende veggflater- normal 7-8mm. Ved bruk av lister med liten dekkflate vil det kunne medføre glipper mellom gulv og list- det blir også fare for at laminat ikke blir montert med tilstrekkelig klaring, noe som igjen kan medføre buler på overflate.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er stedvis montert vegghengte panelovner



Panelovn i stue

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Veggplater malt 2026

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert oppkant ved terskel.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende membran og sluk er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå lavere tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning og dusjkabinett nytt 2026

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak.

Avtrekk styres fra kjøkkenventilator.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hovedsoverom.
Ingen utslag ved prøvetaking.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Merk:

Rommet er omsøkt som bod- Våtrom er søknadspliktige tiltak som krever ansvarsrett- det er ikke forelagt opplysninger/ dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Tak med skygge skrå furulister

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 33mm.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da levetiden nærmer seg slutten.

Ved tegn til lekkasje eller fuktskader bør utbedring eller utskifting vurderes for å unngå vannskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak- avtrekk styres fra kjøkkenventilator

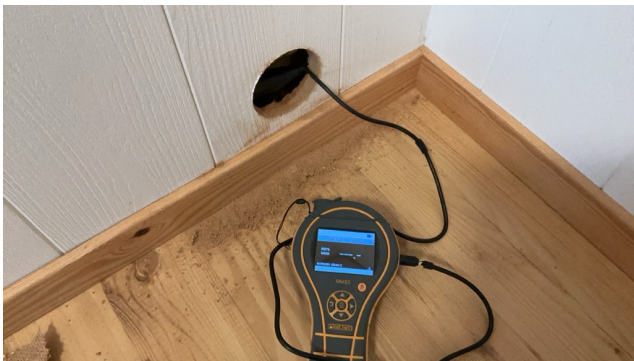


2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.
Ingen utslag ved prøvetaking.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Malte fronter år 2026
Ny benkeplate 2026



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

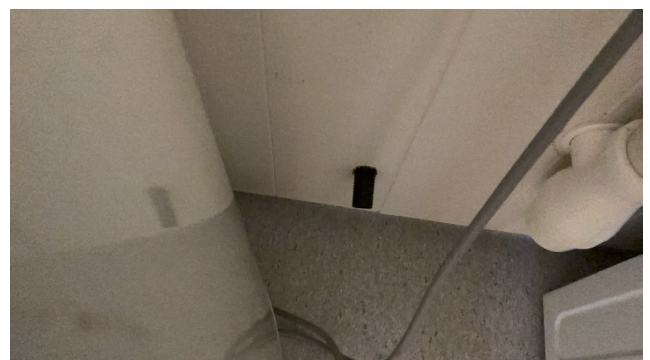
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er ny motor i vifte år 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler på soverom-kun luftespalte i vinduskarm

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres ventiler på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsstans.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Innlagt fiber.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringskap montert med automatsikringer og jordfeilbryter
Anlegg med skjult ledningsnett i vegg og koblingsbokser som tradisjonelt v/ byggeåret

Det er synlig ledningsstrek i stue for ekstra stikk-kontakter
Skiftet LED-lys på bad og entre- år 2021 Sikringskap med jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke forelagt samsvarserklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Grunnet manglende dokumentasjon av anlegget- så anbefales EL-kontroll** **Grunnet manglende dokumentasjon av anlegget- så anbefales EL-kontroll**
Konsekvens av manglende dokumentasjon, kan ved avvik medføre betydelige kostnader med utbedring.

Generell kommentar

EL-kontroll anbefales generelt



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vaskerom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Heiamyro 11 ,5460 HUSNES 113 m ² 2014 2 sov	07-04-2026	3 950 000	3 900 000		3 900 000	34 513
2 Opsangervegen 12 ,5460 HUSNES 96 m ² 2003 2 sov	05-02-2025	2 790 000	2 790 000		2 790 000	29 062
3 Opsangervegen 12 ,5460 HUSNES 97 m ² 2003 2 sov	20-03-2025	2 690 000	2 600 000		2 600 000	26 804
4 Opsangervegen 12 ,5460 HUSNES 97 m ² 2003 2 sov	25-09-2023	2 500 000	2 500 000		2 500 000	25 773
5 Lonavegen 29 ,5460 HUSNES 82 m ² 2005 2 sov	15-02-2021	1 750 000	1 650 000	2 638	1 652 638	20 154
6 Lonavegen 25 ,5460 HUSNES 82 m ² 2005 2 sov	06-12-2022	1 600 000	1 650 000		1 650 000	20 122

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 250 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	87			87	6
SUM	87				6
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet godkjente bygningstegninger.

Avvik: Omsøkt bod er i bruk som vaskerom. Våtrom er søknadspliktige tiltak som krever ansvarsrett- det er ikke forelagt opplysninger/ dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
17.2.2026	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør
	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	144	206		32	5817.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Lonavegen 31

Hjemmelshaver

Jimenez Catalina Sweers, Grønningen Sindre

Eierandel

2 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i Husnes sentrum. Korte avstander til handlesentere og fasiliteter.
Fine turmuligheter i nærområdet.
Gode solforhold for leiligheten.

Leiligheten ligger i opparbeidet området med leilighetsarealer og næringsarealer(kontor).

Adkomstvei

Kommunal tilkomstvei- privat innkjøring til området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon20110009
VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate
PlanstatusEndelig vedtatt arealplan
PlannavnDetaljregulering for "byen" Husnes - 143/5 og 144/5 m.fl. - Husnes
PlanbestemmelseMed bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato20.12.2012
LovreferansePBL 2008

Arealformålsområde

Arealformål: Sentrumsformål

Om tomten

Uteområdet er opparbeidet med grøntareal og biloppstillingsplasser. Asfaltert tilkomstvei.
Det er felles lekeplass på området.
Det er ikke forelagt ytterligere opplysninger vedrørende biloppstillingsplasser- for nærmere informasjon må eier kontaktes.

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 23/09-2021 09:07Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 2021/1179956-1/200
Omsetningstype: Fritt salg
Jimenez Catalina Sweers IDEELL: 1/2
Født: 11/07-1994
Grønningen Sindre IDEELL: 1/2
Født: 28/02-1990
Elektronisk innsendt

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Dagbokført: 27/06-2003Sameieavtale
Doknr: 2003/5910-1/49
Overført fra: Knr:4617 Gnr:144 Bnr:206 Snr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 27/06-2003Erklæring/avtale
Doknr: 2003/5910-2/49
Panterett til sameiget som trygd for fellesutgifter
Kan ikke slettast utan samtykke frå alle sameigarane.
Kan ikke slettast så lenge det kviler lån til Husbanken på denne eigedomen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4617 Gnr:144 Bnr:206 Snr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 24/09-2004Erklæring/avtale
Doknr: 2004/9535-6/49
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagbokført: 23/09-2021 09:07Pantedokument
Doknr: 2021/1179957-1/200
Pantlaster:Sparebank 1 Sør-Norge Asa
Org.nr: 937 895 321
Pantlaster:Sr-Boligkreditt AS
Org.nr: 915 174 388
Elektronisk innsendt

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 22.3.2018
Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål

Arealbruk: Sentrumsformål

Bestemmelsesomr.

Navn#A

Hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Grunndata

Dagbokført: 24/09-2004Resek/deling av seksjon
Doknr: 2004/9535-5/49
Seksjon som deles:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/100
Ny seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/100
Avjerd om tilleggsdel, sjå under servituttar.
Gjeld seksjon nr. 31,32,33 og 34.

Matrikelopplysninger

TypeBEST.EIERSEKSJON
Bruksnavn
Etableringsdato21/07-2004
TinglystJa
Arealmerknad
MatrikelførtJa
Har festegrundNei
Skyld
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger
SeksjonertJa
FormålBOLIG
Sameiebrøk2 / 100
Areal
ArealkildeIKKE OPPGITT

Bygningsopplysninger

NæringsgruppeBOLIG
BygningsstatusTATTI BRUK
EnergikildeANNEN ENERGIKILDE
OppvarmingANNEN OPPVARMING
AvløpOFFENTLIG KLOAKK
VannforsyningTILKN.OFF. VANNVERK
Bygningsnummer22801546
Bebygd areal
BRA bolig748,0
BRA annet
BRA totalt748,0
Har heisNei
Rammetillatelse12/08-2002
Igangset.till15/12-2002
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)15/01-2005
Antall boliger8
Antall etasjer3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Ordregrunnlag	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Innhentet		Nei
Norkart AS	16.02.2026		Innhentet	4	Ja
Tidligere takst	03.08.2021	Tilstandsrapport	Innhentet	32	Nei
Tegninger, fasade	07.05.2002		Innhentet	1	Ja
Plantegninger	05.01.2004		Innhentet	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW8670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

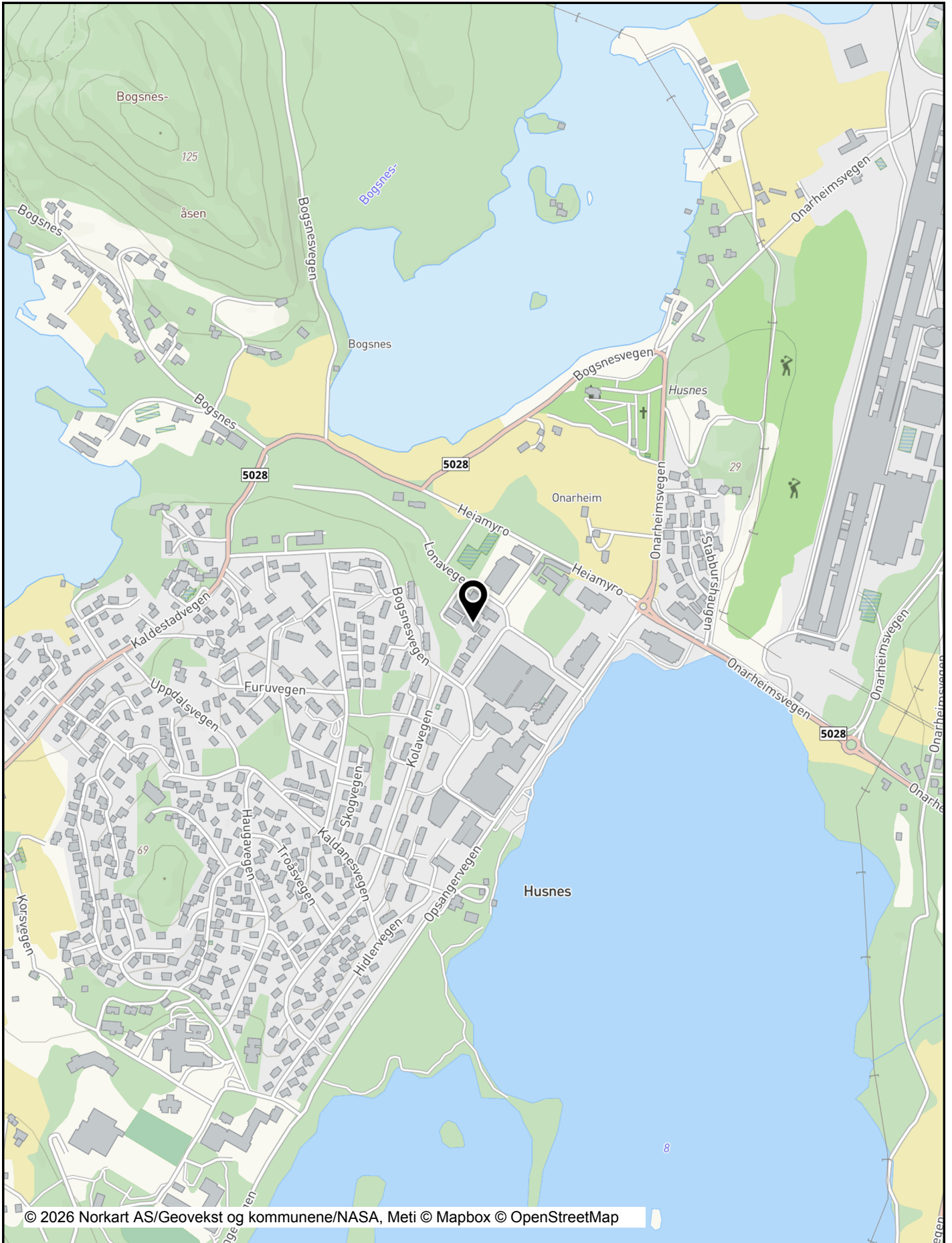


Lonavegen 31

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the title. It is intended for a drawing or a detailed explanation related to the title 'Tegnforklaring'.

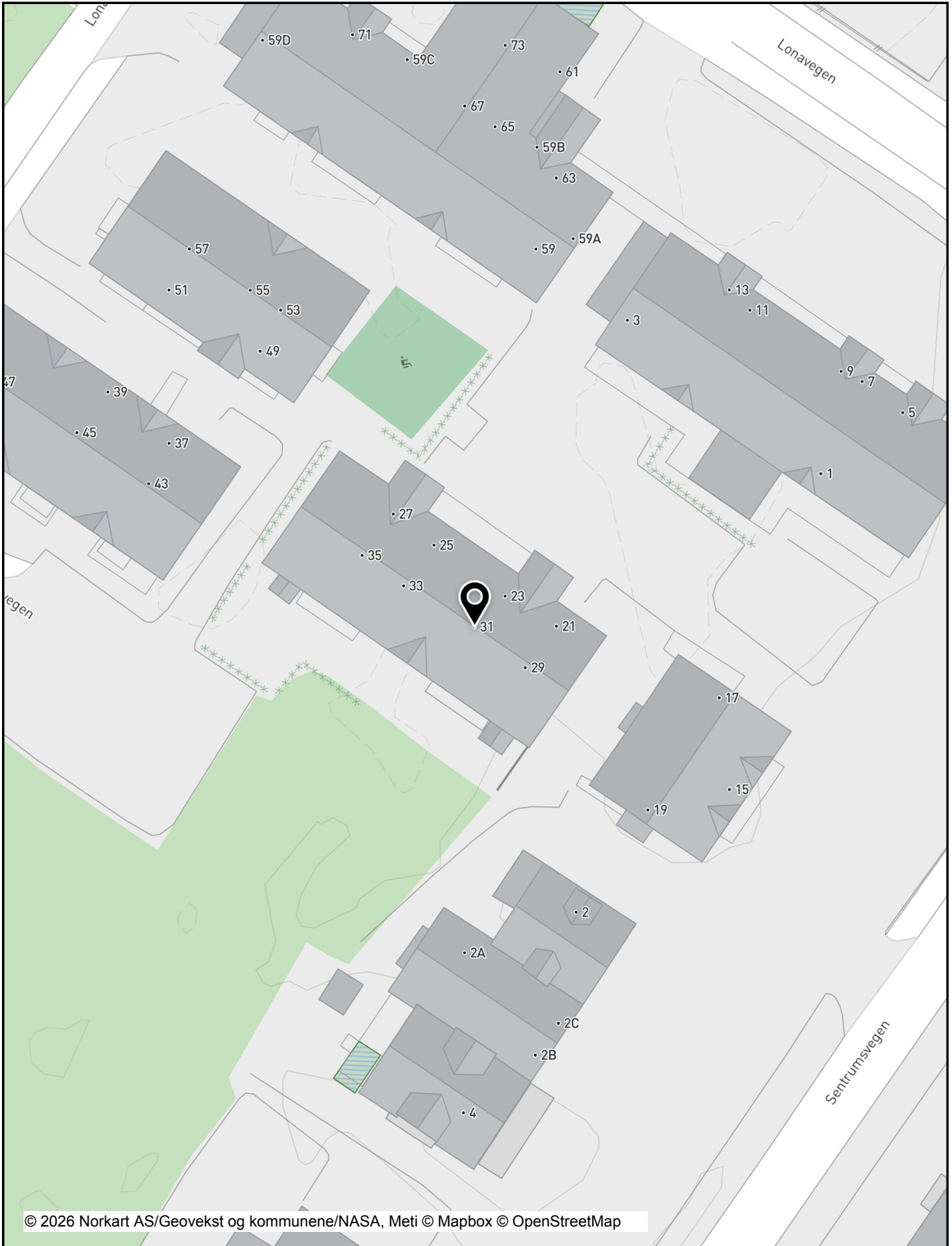


Lonavegen 31

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:500

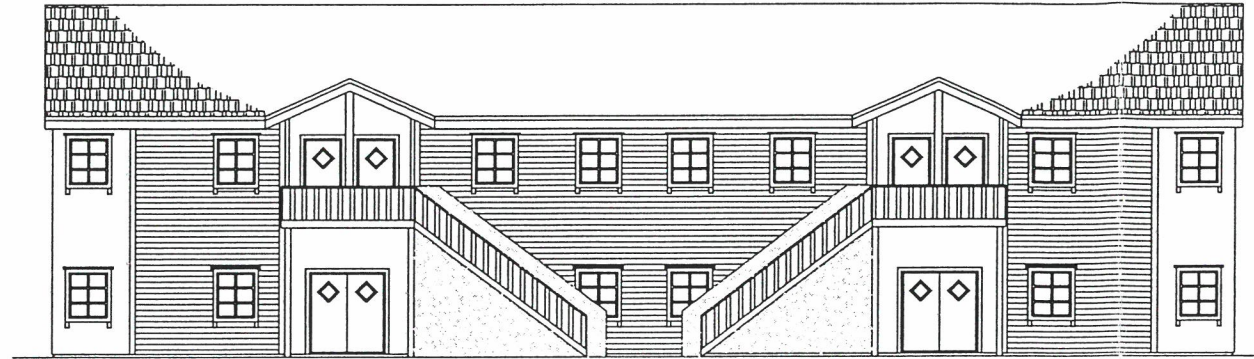
Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the title. It is intended for a drawing or explanation related to the title 'Tegnforklaring'.



FASADE NORD



FASADE VEST



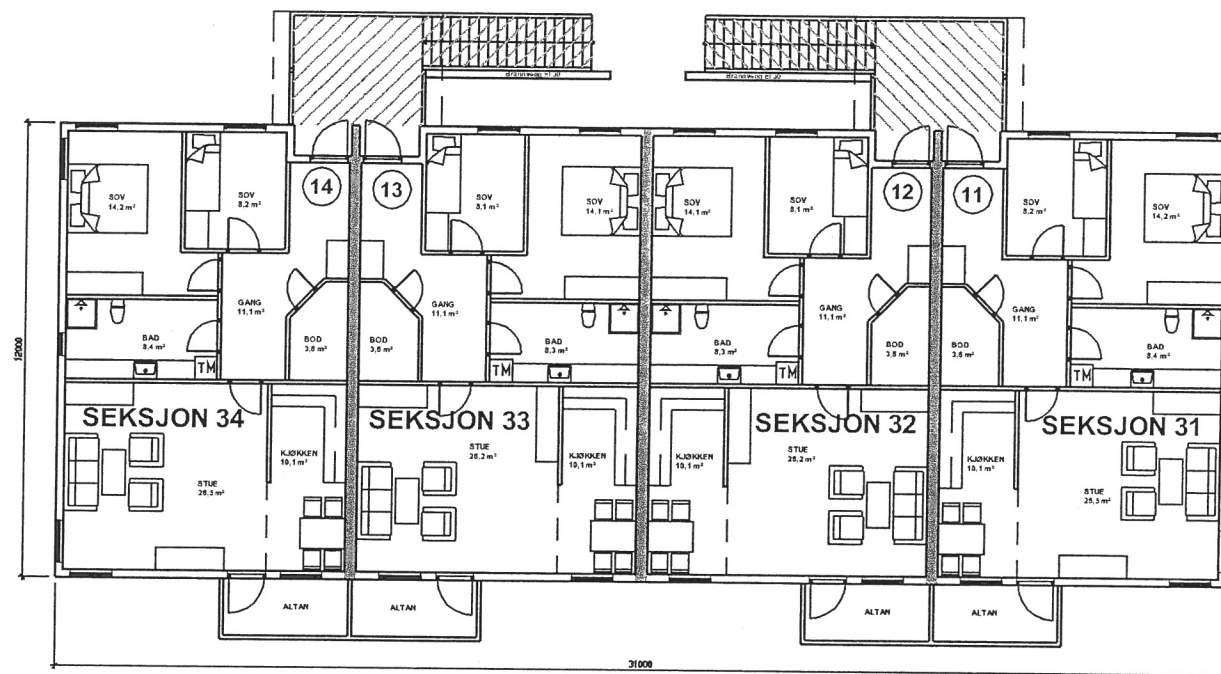
FASADE SØR



FASADE ØST

KVINNELEKSE FORVALTINGSSTYRE
SAK NR. 1

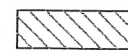
nr.	dato:	rev. gjelder:	<input type="checkbox"/>	sign.	godkjent
oppdragsgiver			dato	tegn.	
LONABRÅTET EIGEDOM AS			08.05.2002	MG	
gjelder:			mål	godkjent	
Næring/boligområde Husnes			1:200	rev. nr.	
Hus C			-	-	
Fasader			tegn. nr.:	572001-115	
 Terje Lamo arkitekt			Boks 147, 5410 SAGVAG Tlf. 53 40 53 60 Fax 53 41 62 99		
 J. TUFTELAND AS RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER			Boks 131, 5401 STORD Tlf. 53 40 24 60 Fax 53 41 34 66 e-post jtas@jtas.no		

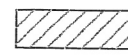


- ① BRA = 85,0 m²
- ② BRA = 84,5 m²
- ③ BRA = 84,5 m²
- ④ BRA = 85,0 m²



PLAN 2.ETG

Seksjon 31-34

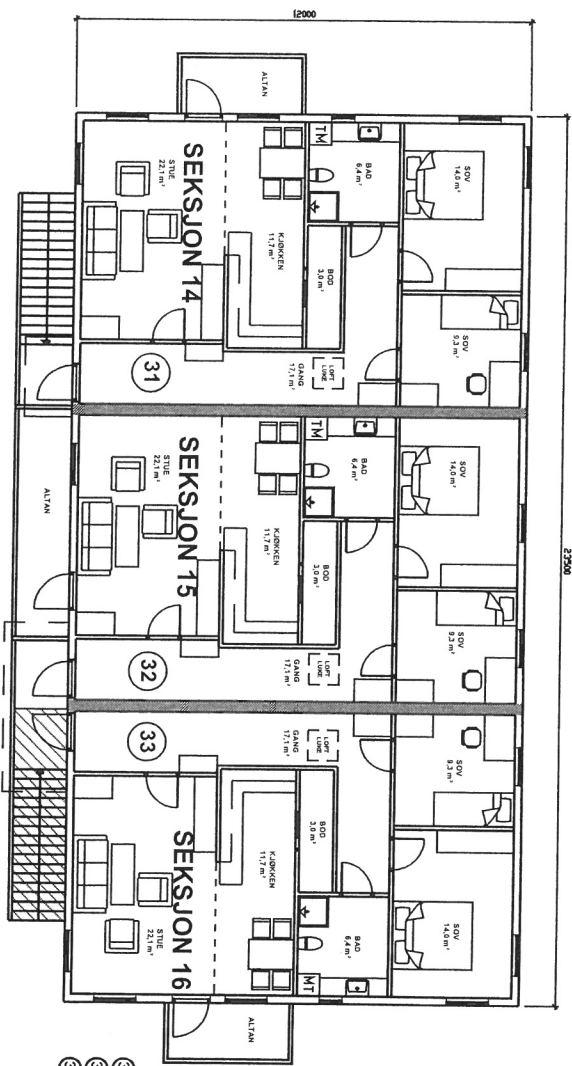
 Felles areal seksjon 31 og 32

 Felles areal seksjon 33 og 34

 Seksjonsskiller

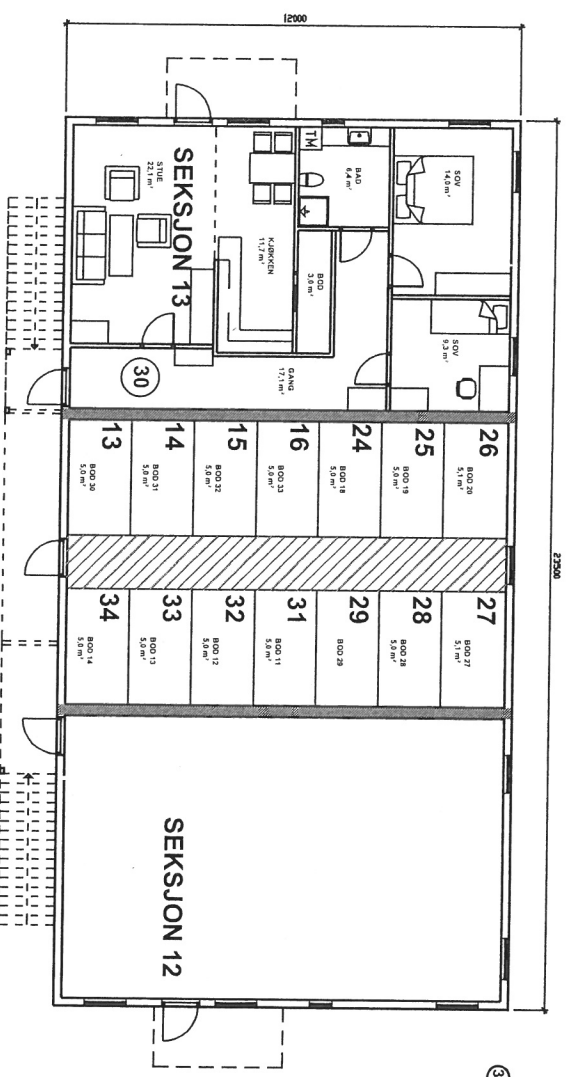
oppdragsgiver	LONABRÅTET EIGEDOM AS		dato	06.01.04	tegn.	MG
gjelder:	Næring/boligområde Husnes Seksjonering Hus C, 2.etg		mål	1:200	godkjent	
	 Terje Lamo arkitekt		tegn. nr.:	572001-SC2	rev. nr.	—
	 J. TUFTELAND AS RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER		Boks 147, 5410 SAGVÅG	Tlf. 53 40 53 60	Fax 53 41 62 99	
			Boks 131, 5401 STORD	Tlf. 53 40 24 50	Fax 53 41 34 66	e-post jtas@jtas.no

9



PLAN 2.ETG

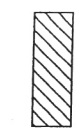
- 31 BRA = 87,0 m²
- 32 BRA = 87,0 m²
- 33 BRA = 87,0 m²



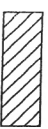
PLAN 1.ETG

- 30 BRA = 87,0 m²

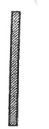
Seksjon 13-16



Felles areal
seksjon 15 og 16



Felles areal seksjon
13-16, 24-29 og 31-34



Seksjonsskille

oppdragsgiver

LONBRÅTET EIGEDOM AS

gjelder:

Næring/boligområde Husnes
Seksjonering
Hus E

dato

06.01.04

tegn.

MG

mål

1:200

godkjent

rev. nr.

tegn. nr.:

572001-SE

Torje Lømo arkitekt

J. TUFTELAND AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER

Boks 147, 5410 SAGVÅG

TF. 53 40 53 60

FAX 53 41 62 99

Boks 131, 5401 STORD

TF. 53 40 24 60

TF. 53 40 24 60

e-post jtas@jtas.no

9/10