

SALSOPPGÅVE / PROSPEKT

Romleg og sentral 3-roms leilighet på Husnes

Velkommen til **Lonavegen 31, Seksjon 32**. Dette dokumentet utgjør den offisielle salsoppgåva for eiedommen, utarbeidd av seljar for privat sal. Dokumentet gjev ein grundig og lovopplagd gjennomgang av eiedommen sine tekniske, juridiske og økonomiske forhold, slik at du som kjøpar kan ta ei trygg og velovervegd avgjerd.

Nøkkelinformasjon om eiedommen

Adresse	Lonavegen 31, 5460 Husnes
Matrikkel	Kommune: 4617 Kvinnherad Gnr: 144 Bnr: 206 Snr: 32
Eigar (Heimelshavar)	Catalina Sweers Jimenez og Sindre Grønningen
Eiedomstype	Eigarseksjon (leilighet i bustadbygg med fleire bueiningar)
Etasje	2. etasje
Areal (BRA / BRA-i)	87 m ² (Bruksareal innvendig)
Byggeår	2004
Prisantydning	kr 2 500 000,-
Kommunale gebyr	Ca. kr 3 790,- per kvartal (ekskl. eiedomsskatt/feiring)
Sameige	Lonavegen Sameige (Lonabrotet)

Viktig informasjon om bodgjeving (Nye reglar pr. 1. juli 2025):

Sidan dette salet vert gjennomført privat, gjeld strenge skriftlegheitskrav. Alle bod, bodforhøgingar og akseptar skal skje skriftleg (SMS eller e-post) og vere dokumenterbare. Første bod kan tidlegast ha frist til **kl. 12:00 første kvardag etter siste annonserte visning**. Seljar pliktar å verifisere finansiering og legitimere bodgjevarar før aksept. Bod er bindande når det har kome til seljar sin kunnskap.

Eigedommen si skildring og standard

Leiligheita ligg svært sentralt til på Husnes i Kvinnherad kommune, med umiddelbar nærleik til kjøpesenter, skular, barnehagar og offentleg kommunikasjon. Bygget vart oppført i 2004 og held ein normal standard ut frå alder og konstruksjon, og har vore gjenstand for regelmessig vedlikehald.

Innvendige overflater og romløsning

Innvendig har bustaden ei praktisk og romleg planløyising. Golvoverflater består i hovudsak av flytande laminat, medan vegger er kledde med ferdigmåla huntonittplater og himlingar har himlingsplater. Listverk består av slette furulister rundt vindaugo og dører, samt skygge skrå furulister i overgang mellom vegg og tak. Innvendige dører er solide fyllingsdører i furu.

- **Stove:** Lys og romleg stove med gode møbleringsmoglegheiter og direkte utgang til balkong. Montert vegghengd panelomn.
- **Kjøkken:** Kjøkkeninnreiing med profilerte frontar som vart nymåla i 2026. Montert ny laminat benkeplate i 2026. Det er installert ny motor i kjøkkenventilator (med avtrekk ut) i 2026. Kvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr) følgjer med i salet.
- **Hovudsoverom:** Romleg soverom utstyrt med doble kvitmåla garderoreskap.
- **Soverom 2:** God storleik, velegna som barnerom, gjesterom eller kontor. Utstyrt med kvitmåla garderoreskap.
- **Bad:** Våtrommet er oppført i samsvar med tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Veggplater er baderomsplater som vart nymåla i 2026. Golv har vinylbelegg med elektriske varmekablar og god oppkant ved terskel (25 mm høgdeforskjell frå topp sluk til membran ved dør). Rommet er oppgradert i 2026 med **ny baderomsinnreiing og nytt dusjkabinett**. Det er plastsluk og mekanisk avtrekk styrt frå kjøkkenventilator.
- **Vaskerom:** Våtrom med sluk i golvet, varmtvannstank (200 liter), røyr i røyr skap og opplegg for vaskemaskin.
- **Bod:** Det følgjer med ei ekstern sportsbod plassert i nabobygget like ved, med felles tilkomstdør og inndelte båsar.

Teknisk tilstand (Samandrag av tilstandsrapport)

Det ligg føre ein fersk og autorisert tilstandsrapport utført av takstingeniør Raymond Bård Olsen i FONNATAKST AS (befaringsdato 17.02.2026, rapportdato 13.05.2026). Rapporten

konkluderer med at bustaden framstår i jamnt god stand, men peikar på enkelte avvik knytt til alder på komponentane:

- **Våtrom (TG2 - Statistisk):** Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på membranløyisinga og plastsluket (opphavleg frå 2004). Det er utført fuktsøk og fysisk hulltaking i tilstøytande konstruksjonar (mot gang og hovudsoverom) utan at det vart påvist unormale forhold eller fuktutslag. Tettesjiktet fungerer, men levetidsbetraktninga gjev TG2.
- **Varmtvatnstank (TG2):** Varmtvatnstanken er over 20 år gamal (frå byggeår). Det vert påpeika at tanken manglar tilfredsstillande fast el-tilkobling i samsvar med dagens gjeldande forskrifter (er tilkobla stikkontakt, bør oppgraderast til fast kobling).
- **Terrassedør (TG2):** Kvitmåla terrassedør har tegn til påbegynnande svelling utvendig i nedre kant.
- **Golvlister (TG2):** Innvendige golvlister er monterte med noko lita dekkflate mot laminatgolvet. Sidan laminat er eit flytende golv som krev ekspansjonsklaring, kan dette stadvis medføre små glipper.
- **Radon:** Det er ikkje utført radonmålingar i leiligheita, og bygget er i tråd med byggeåret 2004 ikkje utført med radonsperre.

SJÅ VEDLEGG 1: TILSTANDSRAPPORT OG VERDIVURDERING

Sameiget, økonomi og faste kostnader

Leiligheita tilhøyrer Lonavegen Sameige. Sameiget ivaretar drift og vedlikehald av fellesareal, felles forsikring og utvendige bygningsdelar.

Det er kalla inn til ordinært årsmøte i sameiget **onsdag 27. mai 2026**. Kjøpar vert oppfordra til å sjå gjennom innkallinga for detaljar om rekneskap. Det er forslag om å heve felleskostnadar frå 1300kr/mnd til 1500kr/mnd.

Kommunale gebyr: Fakturert av Kvinnherad kommune. Kvartalsvis faktura utgjer ca. kr 3 790,- (basert på faktura for termin 2025), som inkluderer abonnementsgebyr for vatn/avløp samt målt forbruk. Eigedomsskatt kjem i tillegg i samsvar med kommunen sine satsar.

SJÅ VEDLEGG 2: SAMEIGE VEDTEKTER

SJÅ VEDLEGG 3: INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIGE 2026

SJÅ VEDLEGG 4: FELLESKOSTNADAR

Reguleringsforhold og offentlege rettar

- **Grunnbok:** Det er innhenta offisiell grunnboksinformasjon frå Statens kartverk datert 18.05.2026. Det er **inga heftingar eller pengeheftingar registrert** på hovudbruket (gnr. 144, bnr. 206) som hindrar sal eller vert hefta ved seksjonen. Seksjonsbrøken for leiligheita er spesifisert i seksjoneringsdokumenta.

- **Regulering:** Eiendommen er underlagt *Detaljreguleringsplan for byen Husnes* (Plan ID 20110009), endeleg vedteken av Kvinnherad kommunestyre 20.12.2012. Området er regulert til kombinerte sentrumsformål, bustadbusetnad, offentleg/privat tenesteyting, samt tilhøyrande samferdselsanlegg og grønstruktur. Kjøpar har fullt innsyn i planbestemmelsane som regulerer utnytting og bruk av området.

SJÅ VEDLEGG 5: GRUNNBOK

SJÅ VEDLEGG 6: REGULERINGSPLAN OG PLANEBESTEMMELSAR

Salgsvilkår og kontrakt

Eigedommen vert seld etter reglane i **Avhendingslova**. Bustaden vert seld med den dokumentasjonen som framgår av denne salsoppgåva med vedlegg. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med alle opplysningar som er skildra i dokumenta.


Sjølve oppgjeret (kontraktsskriving, tinglysing av skjøte, sletting av gamle heftingar og sikker overføring av kjøpesum) vil bli gjennomført på profesjonelt vis av ein autorisert advokat eller eiendomsmeidler gjennom ei rein oppgjersteneste. Dette sikrar full tryggleik for både kjøpar og seljar.

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
- løsløse 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.



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

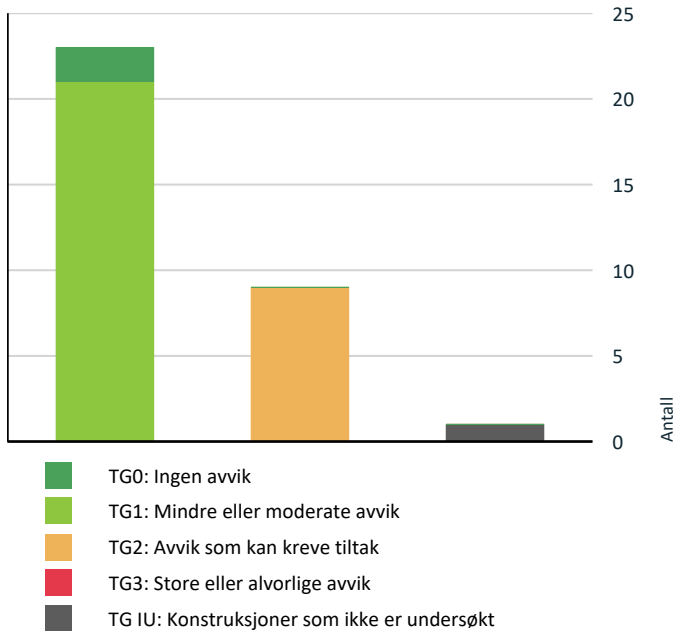
[Gå til side](#)

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



! 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 befarng

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



TC 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TC 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

TC 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.



TC 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:

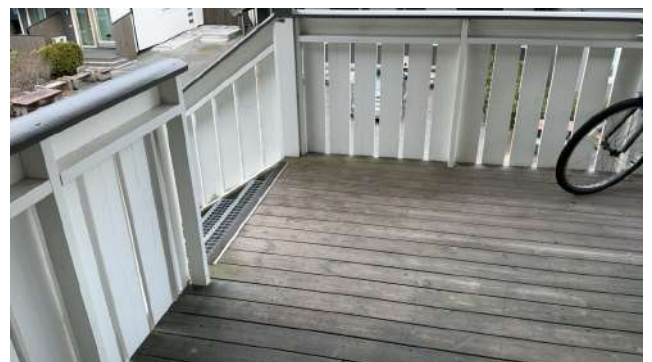
Rekkverk med værslitte overflater

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.



TC 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

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2.ETASJE > VASKEROM

TC 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

TC 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

TC 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

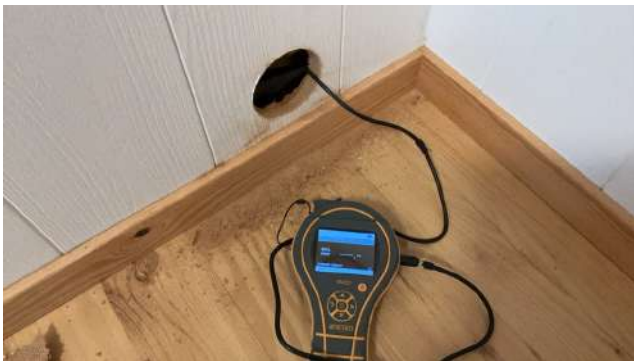


2.ETASJE > VASKEROM

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 skjønsmessig 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

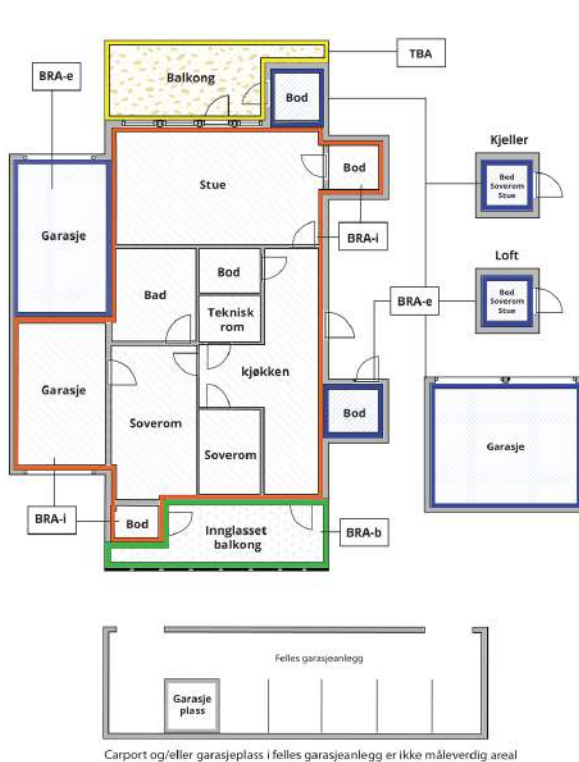
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleinndeling

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
Ikrafttredelsesdato20.12.2012
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 eigedommen
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
Ikraftredelsesdato: 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
MatrikkelførtJa
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 befaringsstidspunktet. 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

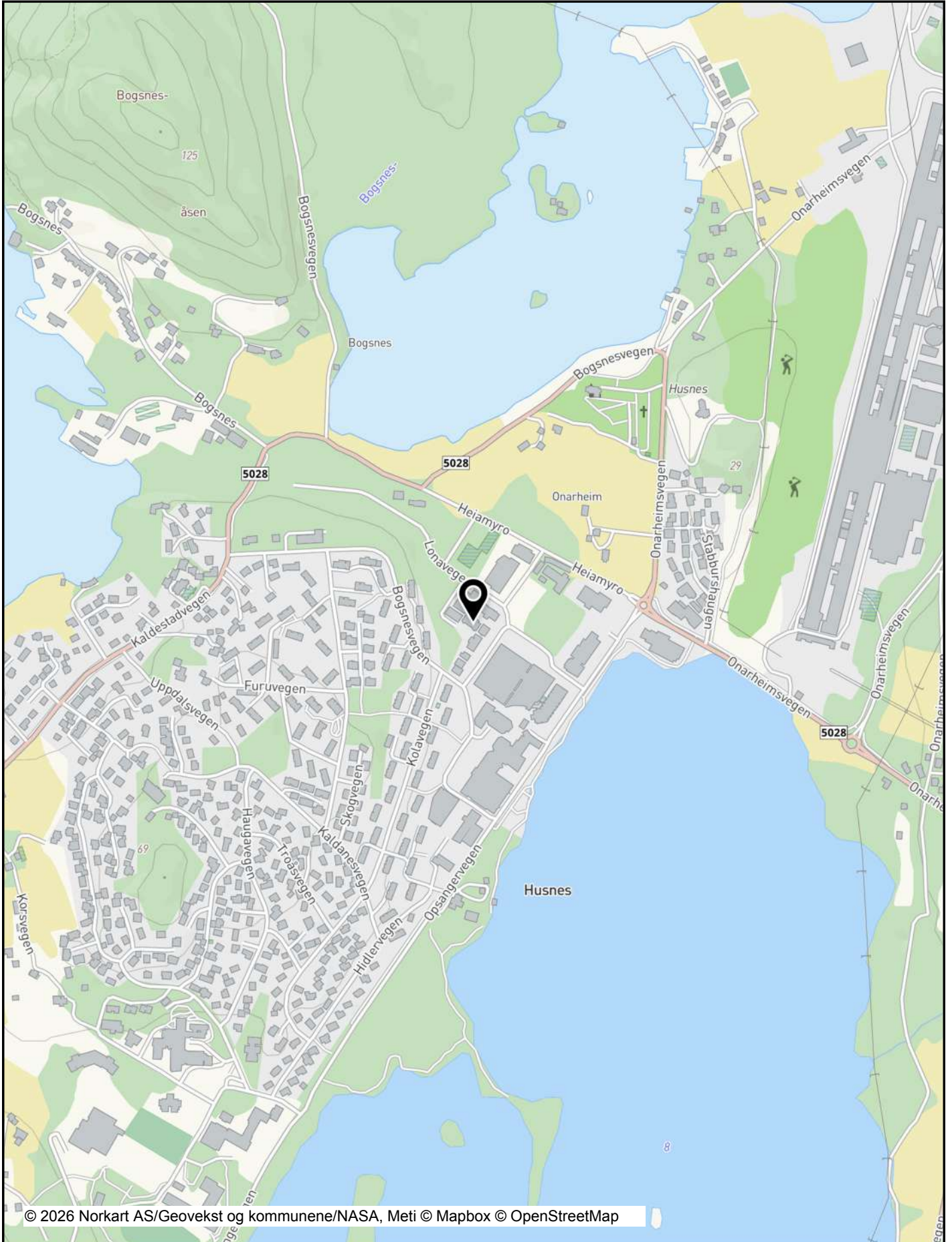


Lonavegen 31

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'.

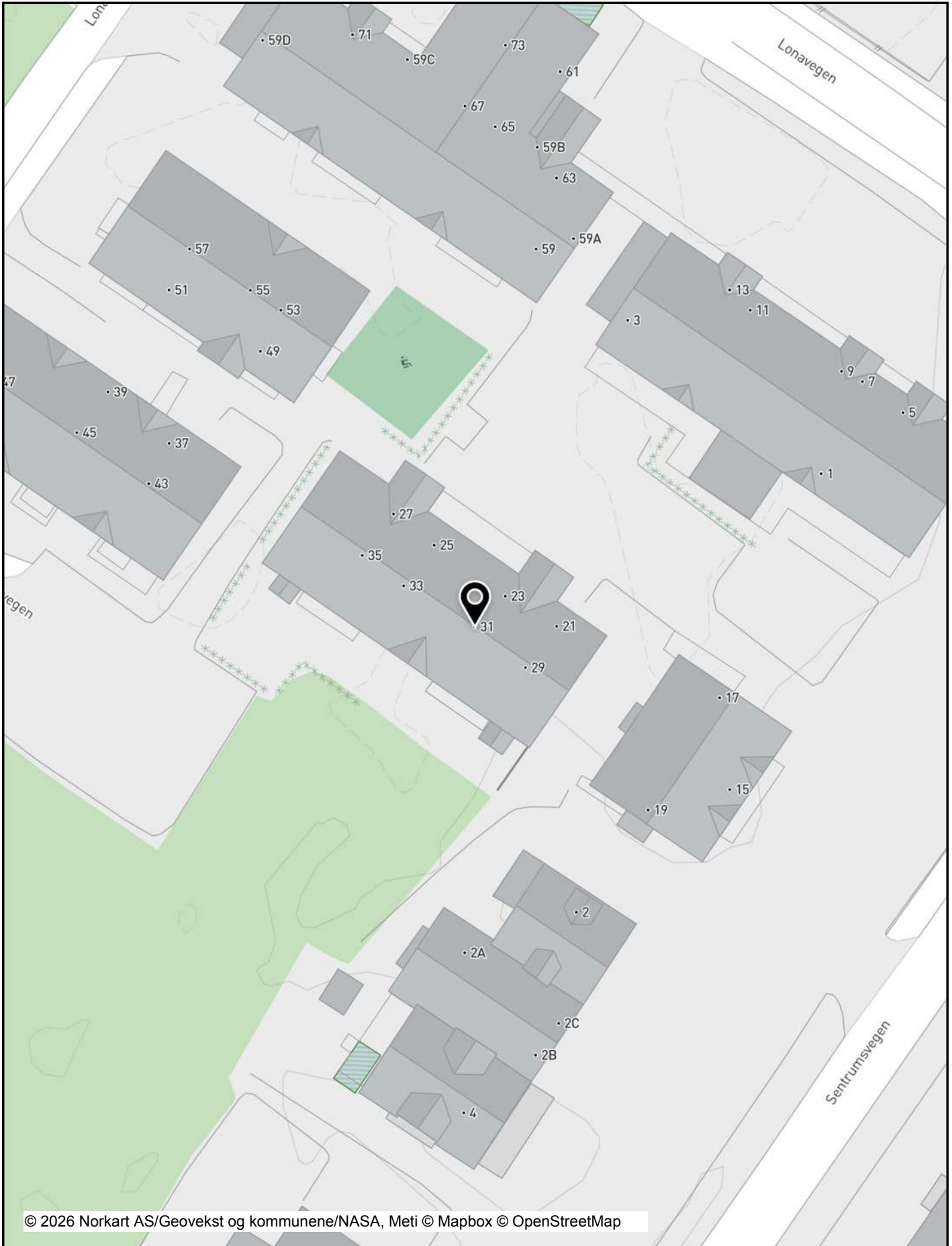


Lonavegen 31

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:500

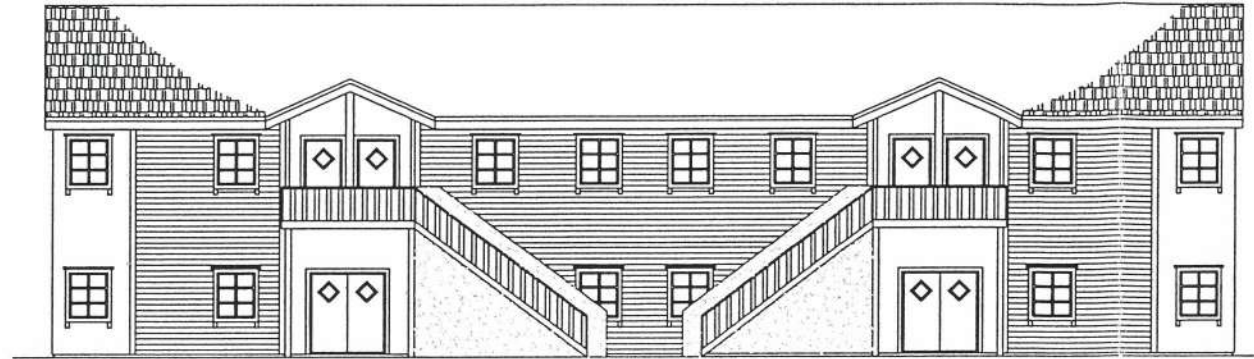
Koordinatsystem: UTM 32N



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



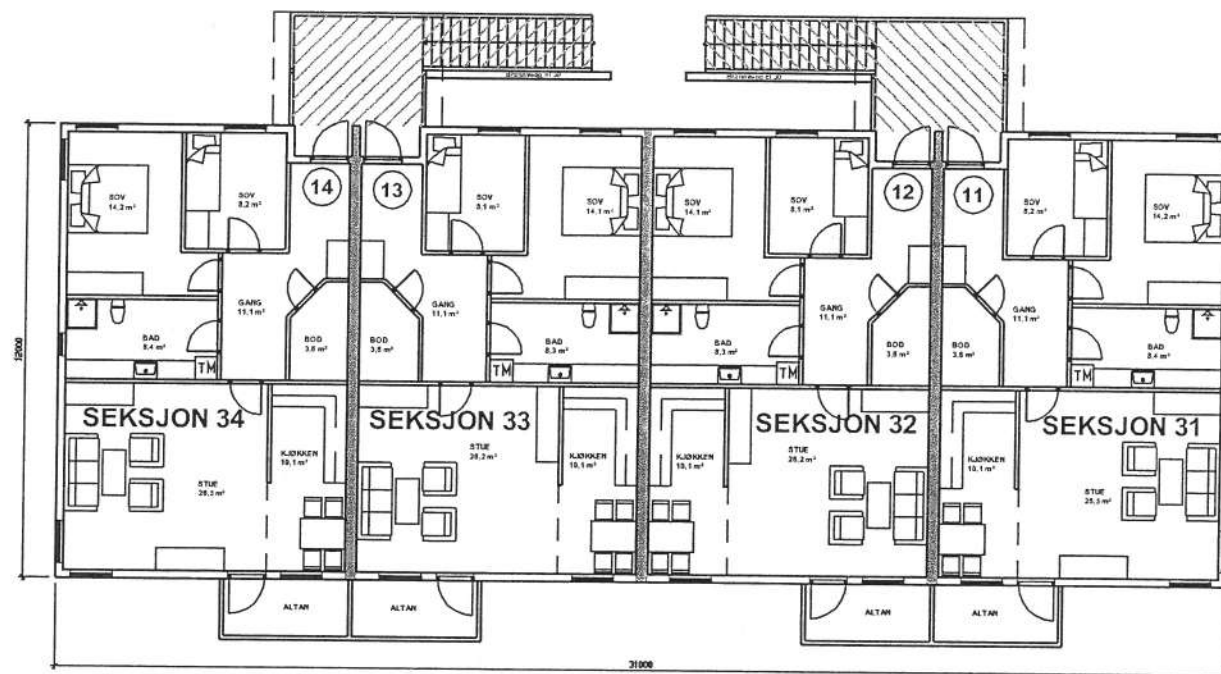
FASADE SØR



FASADE ØST

KVINTILLAGS FORVALTINGSSTYRE
SAP NPL

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 Hus C Fasader			1:200	rev. nr.	
			-	-	
			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		



PLAN 2.ETG

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

Seksjon 31-34

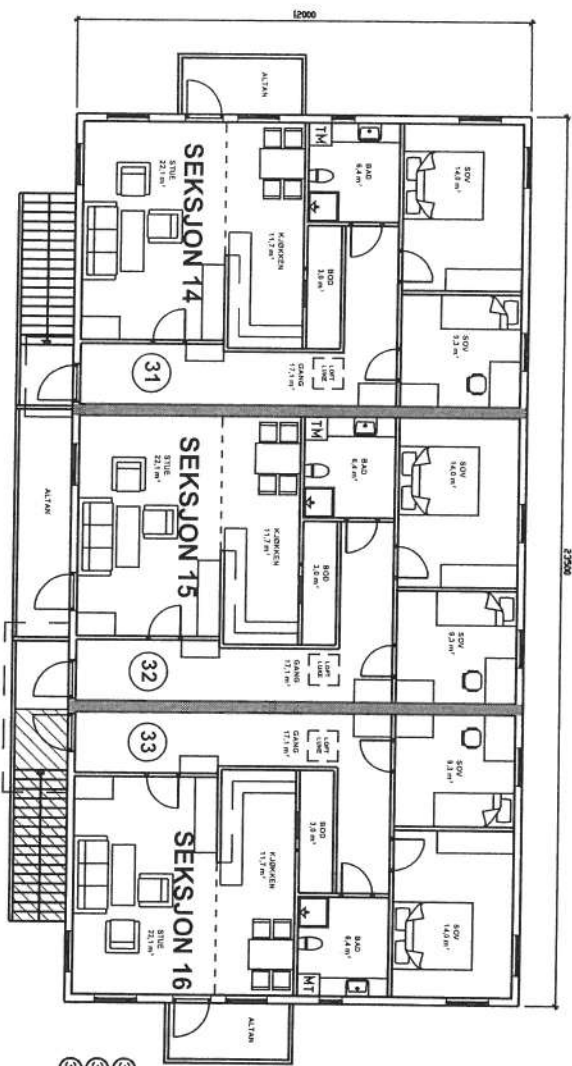
 Felles areal seksjon 31 og 32

 Felles areal seksjon 33 og 34

 Seksjonsskiller

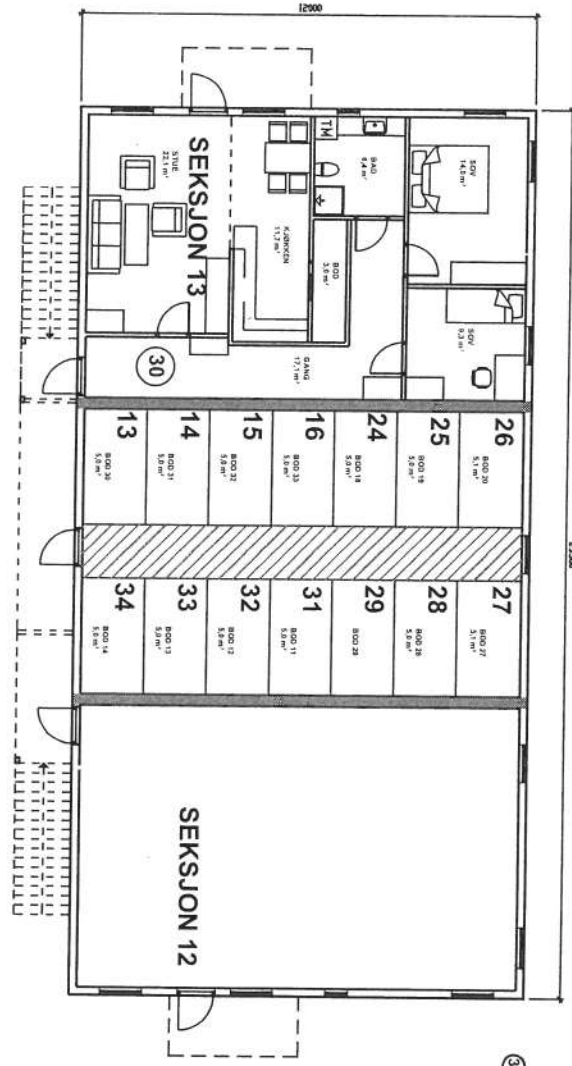
oppdragsgiver	LONBRÅTET EIGEDOM AS		dato	06.01.04	tegn.	MG
gjelder:	Næring/boligområde Husnes Seksjonering Hus C, 2.etg		mål	1:200	godkjent	
	 Terje Lamo arkitekt		tegn. nr.:	572001-SC2	rev. nr.	—
	 J. TUFTELAND AS RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER		Boks 147, 5410 SAGVÅG	Tlf. 53 40 53 60	Fax 53 41 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

tegn. nr.:
572001-SE

Terje Lamo arkitekt
J. TUFTELAND AS
 RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER

dato: 06.01.04
 tegn. M/G
 mail: godkjent
 1:200
 rev. nr.: —

Boks 147, 5410 SAUVÅG
 Tlf. 53 40 53 60
 Fax 53 41 62 89

Boks 131, 5401 STORD
 Tlf. 53 40 24 60
 Tlf. 53 40 24 60
 e-post: jtas@jtas.no

9/20

~~FORSLAGENE~~ VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LONAVEGEN, 144/206 I KVINHERAD

1.

Eierseksjonsameiet

Sameiets navn er Lonavegen Sameige.

Sameiet består av eiendommen gnr 144 bnr 206 i Kvinnherad kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjon 1 – 5, 8, 9, 11 – 22, 31 – 37 (bolig), sameiebrøk 2/100

Seksjon 24 – 29 (bolig), sameiebrøk 3/100

Seksjon 6 (næringsseksjon), sameiebrøk 7/100

Seksjon 7 (næringsseksjon), sameiebrøk 5/100

Seksjon 10 (næringsseksjon), sameiebrøk 4/100

Seksjon 23 (næringsseksjon), sameiebrøk 10/100

Seksjon 30 (næringsseksjon), sameiebrøk 4/100

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2.

Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3.

Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4.

Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5.

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.

Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7.

Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8.

Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9.

Sameiermøtet

9-1.

Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2.

Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
 - h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9-3.

Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4

Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-5.

Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkalling til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-6.

Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10.

Styret

10-1.

Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer der to velges blant næringsseksjonene og to fra boligseksjonene, begge grupperinger med hver sitt varamedlem. Valget blir gjort i Sameiermøtet.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

10-2.

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10-3.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10-4.

Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12.

Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19. Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13.

Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets leder har signaturrett og kan forplikte sameiet utad.

14.

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15.

Regnskap

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16.

Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17.

Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18.

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19.

Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, eller at forhold ved leietaker eller dens husstands medlemmers oppførsel innebærer brudd på reglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26.

Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.



SAMEIET SENTRUM

BOLIG OG NÆRINGSUTVIKLING

INNKALLING

til ordinært årsmøte



SAKSLISTE

Oversikt over sakene som skal behandles på årsmøtet.



ÅRSMELDING 2025

Styrets beretning om virksomheten i sameiet gjennom året 2025.



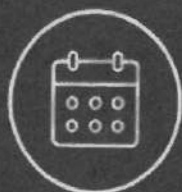
ÅRSREGNSKAP 2025

Resultatregnskap og balanse med noter for regnskapsåret 2025.



BUDSJETT 2026

Styrets forslag til budsjett for inneværende regnskapsår.



ONSDAG 27. MAI KL. 18.00



I Sumarum sine lokaler
Lonavegen 1, 5460 Husnes

Velkommen til årsmøte!

Din deltakelse er viktig for sameiets utvikling.



Innkalling til årsmøte

Det vert med dette kalla inn til årsmøte i Sameiet sentrum bolig og næringsområde.
Møte blir holdt onsdag 27 Mai kl.1800 i lokala til Sumarum.

Saksliste:

Sak 1: Åpning. Val av møteleiar og sekretær.

Sak 2: Årsmelding

Sak 3: Godkjenning av regnskap for 2025

Sak 4: Budsjett for 2026

Sak 5: Val

Sak 6: Økning av fellesutgifter

Sak 7: Parkering

Sak 8: Utvendig vedlikehold

Om nâken ikkje kan stilla på møtet, men har noko de vil ta opp med oss. Ta gjerne kontakt.

Mvh
Styret

Sak 1: Åpning.

Val av møteleiar.

Val av sekretær.

Val av ordstyrar.

Val av to personer til å skrive under referatet.

Sak 2: Årsmelding

Årsmelding fra styret ligg vedlagt.

Styre sin innstilling.

Årsmelding vert godkjent.

Sak 3: Godkjenning av regnskap

Godkjenning av regnskap for 2025.

Styre sin innstilling.

Regnskap vert godkjent.

Sak 4: Budsjet

Styre sitt framlegg til budsjett for 2026 ligg ved som vedlegg.

Styre sin innstilling.

Budsjett blir vedtatt.

Sak 5: Val. Styret

Grethe Fredheim	- Styreleiar	På val.
Egil Jacobsen	- For næringsseksjonane	På val.
Ståle Kaldestad	- For næringsseksjonane	Ikkje på val.
Margrethe V. Kaldestad	- For bustadsseksjonane	Ikkje på val.

Varamedlemmer som vert valt for 1 år:

Anne Marie Monsen - Vara for næringsseksjonane. På val.

Tony Fredheim – Vara for bustadsseksjonane På val.

Sak 6: Økning av fellesutgifter

Det er ønske om å øke de minste leilighetene fra kr 1300,- til kr 1500,-
og de store fra 1950,- til kr 2250,-

Sak 7: Parkering

I sameige har me parkeringsplasser vi skal nytte. I det siste er det fleire som parkerer mellom bygga og ved framsida. For tiden er det mange som parkerer rundt byggene våre på grunn av anleggsarbeid. Derfor er det fint om me nyttar våre plasser slik vi skal.

Sak 8: Utvendig vedlikehold

Bygga våre treng utvendig vedlikehold, som trapper, bekledning m.m. Styre informerer meir om dette på møte.

Sameiet sentrum bolig og næringsområde.

Årsberetning for 2025

Org.nr. 985924503

Verksemda til Lonavegen sameige er å ivareta bustads- og næringsseksjoner i eigersameige Lonavegen, i Husnes Sentrum.

Sameige svarer for fellesoppgåver som forsikring av bygninger, renovasjon m.m. samt vanlig vedlikehold som reinhold og maling av bygninger, beplantning og drift av fellesområde m.m.

Sameige skal også gjennom styret ivareta eigarane, einskildvis og samla i høve offentlige myndigheter, og ovafor andre private parter eller interesse ellers.

Sameige gjennom sameigarmøte, og styre rår over fellesareal m.m. som tilhører sameigarane sin eiendom.

Arbeidet i 2025

Styret har hatt synfaringer og møter gjennom året, der vi har sett på arbeid som må bestilles og utføres på byggene, gjennomgått regnskap og budsjett, og saker som har dukket opp gjennom året. Vi har hatt synfaringer på bygga, og hentet inn ulike priser på de ulike arbeida. Eit næringslokale er gjort om til leiligheter, og nye leietakere er flytta inn i sameige. Videre har vi sett på arbeid som må utført dette året.

Styret i Lonavegen sameige

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Inntekter på fakturerte fellesutgifter		751 400	744 400
Annen driftsinntekt		36 400	56 400
Sum driftsinntekter		787 800	800 800
Lønnskostnad		126 304	77 078
Annen driftskostnad		346 085	376 996
Sum driftskostnader		472 389	454 074
Driftsresultat		315 411	346 726
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		43 031	5 259
Annen finansinntekt		3 794	3 475
Resultat av finansposter		46 825	8 734
Resultat før skattekostnad		362 236	355 460
Resultat		362 236	355 460
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		362 236	355 460
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		-362 236	-355 460
Sum overføringer		362 236	355 460

BALANSE

SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	11 700
Sum fordringer		0	11 700
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 633 741	1 262 353
Sum omløpsmidler		1 633 741	1 274 053
Sum eiendeler		1 633 741	1 274 053

BALANSE

SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 628 855	1 266 619
Sum opptjent egenkapital		1 628 855	1 266 619
Sum egenkapital		1 628 855	1 266 619
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 886	7 434
Sum kortsiktig gjeld		4 886	7 434
Sum gjeld		4 886	7 434
Sum egenkapital og gjeld		1 633 741	1 274 053

Styret i Sameiet Sentrum Bolig Og Næringsområde

Grethe Fredheim
styreleder

Egil Jacobsen
styremedlem

Ståle Kaldestad
styremedlem

Margrethe Kaldestad
styremedlem

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON**SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE**

		2025	2024
Inntekter på fakturerte fellesutgifter			
3100	Inntekter	0,00	-744 400,00
3900	Andre driftsinnt. mva.pliktig	-751 400,00	0,00
		-751 400,00	-744 400,00
Annen driftsinntekt			
3000	Andre inntekter	0,00	-56 400,00
3200	Salgsinntekt utenfor omr.	-36 400,00	0,00
		-36 400,00	-56 400,00
Lønnskostnad			
5000	Lønnskostnader	0,00	71 100,00
5001	Lønn til ansatte	114 200,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	0,00	5 978,00
5401	Redusert AGA	12 104,00	0,00
		126 304,00	77 078,00
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon	46 373,50	46 110,00
6340	Strøm, varme m.v.	0,00	1 559,62
6341	Strøm og oppvarming av lokaler	2 077,47	0,00
6399	Annen kostnad lokaler	14 700,00	0,00
6420	Leie datasystemer	0,00	4 378,00
6500	Anleggsmidler (under 15000)	8 034,50	0,00
6540	Inventar/Utstyr	0,00	1 499,00
6553	Programvare årlig vedlikehold	4 715,00	0,00
6590	Annet driftsmateriale	1 159,25	0,00
6600	Vedlikehold bygninger	63 611,31	86 376,33
6620	Reparasjoner og vedlikehold	608,00	0,00
6705	Administrasjon/regnskap, fakturering	48 237,50	49 975,00
6795	Annen fremmed tjeneste	0,00	5 000,00
6860	Møter, kurs, litteratur o.l.	0,00	228,60
7500	Forsikringspremier	154 662,00	180 511,83
7740	Øreavrunding	0,00	35,68
7770	Bankomkostninger	1 906,50	1 206,30
7790	Annen kostnad	0,00	116,02
		346 085,03	376 996,38
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-43 031,00	-5 259,00
		-43 031,00	-5 259,00
Annen finansinntekt			
8071	Kundeutbytte SPV	0,00	-3 475,00
8079	Utdeling på aksj. i utenlandske selskap	-3 794,00	0,00
		-3 794,00	-3 475,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE

	2025	2024
Overført til/fra annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	362 235,97	355 459,62
	362 235,97	355 459,62

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET SENTRUM BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE

	2025	2024
Kundefordringer		
1500 Fordring på andelseiere	0,00	11 700,00
	0,00	11 700,00
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Driftskonto 3520.56.34035	0,00	257 093,28
1920:10001 Driftskonto (35205634035)	85 450,11	0,00
1920:10002 Renteinnskudd (36265507721)	1 548 290,00	0,00
1920:10003 Skattekonto (35205671623)	1,00	0,00
1950 Skattetrekksskonto 3520.56.71623	0,00	1,00
1960 Vedlikeholdskonto 36265507721	0,00	1 005 259,00
	1 633 741,11	1 262 353,28
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-1 628 855,25	-1 266 619,28
	-1 628 855,25	-1 266 619,28
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-4 885,86	-7 434,00
	-4 885,86	-7 434,00

Resultatregnskap - spesifikasjon
 Sameiet Sentrum Bolig Og Næringsområde

BUDSJETT 2026

3900	Inntekter på fakturerte fellesutgifter	808 000,00
	Lønnskostnad	
5001	Lønn til ansatte	50 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5 300,00
	Sum lønnskostnader	55 300,00
	Annen driftskostnad	
6320	Renovasjon	52 000,00
6341	Strøm til heis	2 100,00
6399	Annen kostnad lokaler	14 700,00
6500	Anleggsmidler (under 15000)	12 000,00
6540	Inventar/Utstyr	0,00
6553	Programvare årlig vedlikehold	5 000,00
6590	Annet driftsmateriale	5 000,00
6600	Vedlikehold bygninger	150 000,00
6620	Reparasjoner og vedlikehold annet	1 000,00
6705	Administrasjon/regnskap, fakturering	50 000,00
6860	Møter, kurs, litteratur o.l.	0,00
7500	Forsikringspremier	160 000,00
7740	Øreavrunding	0,00
7770	Bankomkostninger	2 000,00
7790	Annen kostnad	0,00
	Sum andre kostnader	453 800,00
	Annen renteinntekt	
8051	Renter av bankinnskudd	60 000,00
8079	Kundeutbytte SPV	4 000,00
8960	Resultat	362 900,00



KVINNHERAD
K O M M U N E

KVINNHERAD KOMMUNE
ØKONOMIKONTORET

5470 ROSENDAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

JIMENEZ CATALINA SWEERS
BOGSNES 49
5460 HUSNES

Fakturanr. 20469451

Kundenr. 321543

Fakturadato 21.02.2025

Forfallsdato 20.03.2025

Denne faktura vert automatisk belasta din konto i
banken

Belasta beløp 3790,00

Utferda av Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 964967636MVA
Foretaksregisteret

Eigedom 144/206/0/32/1 - Lonabrotet - Seksjon 32
Eigar JIMENEZ CATALINA SWEERS

Vår ref.
Telefon 53483100
Dykkar ref.

For dei som har faktura kvar mnd. gjeld dette mars

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRÅ-TIL	DATO	TERMINSUM	MVA
ABONNEMENTSG. AVLØP	1,00	stk	1628,00	1/1	010125-310325		407,00	25%
FORBRUKSGEBYR AVLØP	200,00	kbm	20,88	1/1	010125-310325		1044,00	25%
ABONNEMENTSG. VATN	1,00	stk	1744,80	1/1	010125-310325		436,20	25%
FORBRUKSGEBYR VATN	200,00	kbm	22,90	1/1	010125-310325		1145,00	25%
			Netto				3032,20	
			MVA				758,05	
			Øreavrunding				-0,25	
			Blir belasta AvtaleGiro				3790,00	

Grunnlag MVA høg sats: 3032,20, MVA: 758,05

Har du spørsmål til om gebyr for vatn og avløp ta kontakt med avdeling for vatn og avløp på tlf. 917 03 523

Har du spørsmål om gebyr for feiing ta kontakt med Brannvern på tlf. 474 17 973

Har du spørsmål om eigedomsskatt ta kontakt på tlf. 53 48 31 00

Innbyggjarinnsegn for faktura/purringar, følg lenka under

<https://www.kvinnherad.kommune.no/mi-side>

IBAN NO5434601159971

BIC SPRONO22



KVINNHHERAD
K O M M U N E

KVINNHHERAD KOMMUNE
ØKONOMIKONTORET

5470 ROSENDAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

JIMENEZ CATALINA SWEERS
BOGSNES 49
5460 HUSNES

Fakturanr. 20477093

Kundenr. 321543

Fakturadato 25.04.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura vert automatisk belasta din konto i
banken

Belasta beløp 3790,00

Utferda av Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 964967636MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 53483100
Dykkar ref.

Eigedom 144/206/0/32/1 - Lonabrotet - Seksjon 32
Eigar JIMENEZ CATALINA SWEERS

For dei som har mnd. faktura gjeld dette mai

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRÅ-TIL	DATO	TERMINSUM	MVA
ABONNEMENTSG. AVLØP	1,00	stk	1628,00	1/1	010425-300625		407,00	25%
FORBRUKSGEBYR AVLØP	200,00	kbm	20,88	1/1	010425-300625		1044,00	25%
ABONNEMENTSG. VATN	1,00	stk	1744,80	1/1	010425-300625		436,20	25%
FORBRUKSGEBYR VATN	200,00	kbm	22,90	1/1	010425-300625		1145,00	25%
			Netto				3032,20	
			MVA				758,05	
			Øreavrunding				-0,25	
			Blir belasta AvtaleGiro				3790,00	

Grunnlag MVA høg sats: 3032,20, MVA: 758,05

Har du spørsmål til om gebyr for vatn og avløp ta kontakt med avdeling for vatn og avløp på tlf. 917 03 523

Har du spørsmål om gebyr for feiing ta kontakt med Brannvern på tlf. 474 17 973

Har du spørsmål om eigedomsskatt ta kontakt på tlf. 53 48 31 00

Innbyggjarinnsyn for faktura/purringar, følg lenka under

<https://www.kvinnherad.kommune.no/mi-side>

IBAN NO5434601159971

BIC SPRONO22



KVINNHHERAD
K O M M U N E

KVINNHHERAD KOMMUNE
ØKONOMIKONTORET

5470 ROSENDAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

JIMENEZ CATALINA SWEERS
STØLSHAUGVEGEN 67
5460 HUSNES

Fakturanr. 20485392

Kundenr. 321543

Fakturadato 26.08.2025

Forfallsdato 20.09.2025

Denne faktura vert automatisk belasta din konto i
banken

Belasta beløp 3487,00

Utferda av Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 964967636MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 53483100
Dykkar ref.

Eigedom 144/206/0/32/1 - Lonabrotet - Seksjon 32
Eigar JIMENEZ CATALINA SWEERS

GEBYRTYPE

ABONN.GEBYR AVLØP NY
FORBR.GEBYR AVLØP NY
ABONN.GEBYR. VATN NY
FORBR.GEBYR VATN NY

GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRÅ-TIL	DATO	TERMINSUM	MVA
1,00	stk	1628,00	1/1	010725-300925		407,00	15%
200,00	kbm	20,88	1/1	010725-300925		1044,00	15%
1,00	stk	1744,80	1/1	010725-300925		436,20	15%
200,00	kbm	22,90	1/1	010725-300925		1145,00	15%

Grunnlag MVA middel sats: 3032,20, MVA: 454,83

Netto	3032,20
MVA	454,83
Øreavrunding	-0,03
Blir belasta AvtaleGiro	3487,00

Har du spørsmål til om gebyr for vatn og avløp ta kontakt med avdeling for vatn og avløp på tlf. 917 03 523

Har du spørsmål om gebyr for feiing ta kontakt med Brannvern på tlf. 474 17 973

Har du spørsmål om eigedomsskatt ta kontakt på tlf. 53 48 31 00

Innbyggjarinnsyn for faktura/purringar, følg lenka under

<https://www.kvinnherad.kommune.no/mi-side>

IBAN NO5434601159971

BIC SPRONO22



KVINNHERAD
K O M M U N E

KVINNHERAD KOMMUNE
ØKONOMIKONTORET

5470 ROSENDAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

JIMENEZ CATALINA SWEERS
STØLSHAUGVEGEN 67
5460 HUSNES

Fakturanummer 20492976

Kundenummer 321543
Fakturadato 23.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura vert automatisk belasta din konto i

banken

Belasta beløp 3487,00

Utferda av Kommunale gebyr
Organisasjonsnummer 964967636MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 53483100
Dykkar ref.

Eigedom 144/206/0/32/1 - Lonabrotet - Seksjon 32
Eigar JIMENEZ CATALINA SWEERS

For dei som har mnd. faktura gjeld dette november

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRA-TIL	DATO	TERMINSUM	MVA
ABONN.GEBYR AVLØP NY	1,00	stk	1628,00	1/1	011025-311225		407,00	15%
FORBR.GEBYR AVLØP NY	200,00	kbm	20,88	1/1	011025-311225		1044,00	15%
ABONN.GEBYR. VATN NY	1,00	stk	1744,80	1/1	011025-311225		436,20	15%
FORBR.GEBYR VATN NY	200,00	kbm	22,90	1/1	011025-311225		1145,00	15%

Grunnlag MVA middel sats: 3032,20, MVA: 454,83

Netto 3032,20

MVA 454,83

Øreavrunding -0,03

Blir belasta AvtaleGiro 3487,00

Har du spørsmål til om gebyr for vatn og avløp ta kontakt med avdeling for vatn og avløp på tlf. 917 03 523

Har du spørsmål om gebyr for feiing ta kontakt med Brannvern på tlf. 474 17 973

Har du spørsmål om eigedomsskatt ta kontakt på tlf. 53 48 31 00

Innbyggjarinnsyn for faktura/purringar, følg lenka under

<https://www.kvinnherad.kommune.no/mi-side>

IBAN NO5434601159971

BIC SPRONO22

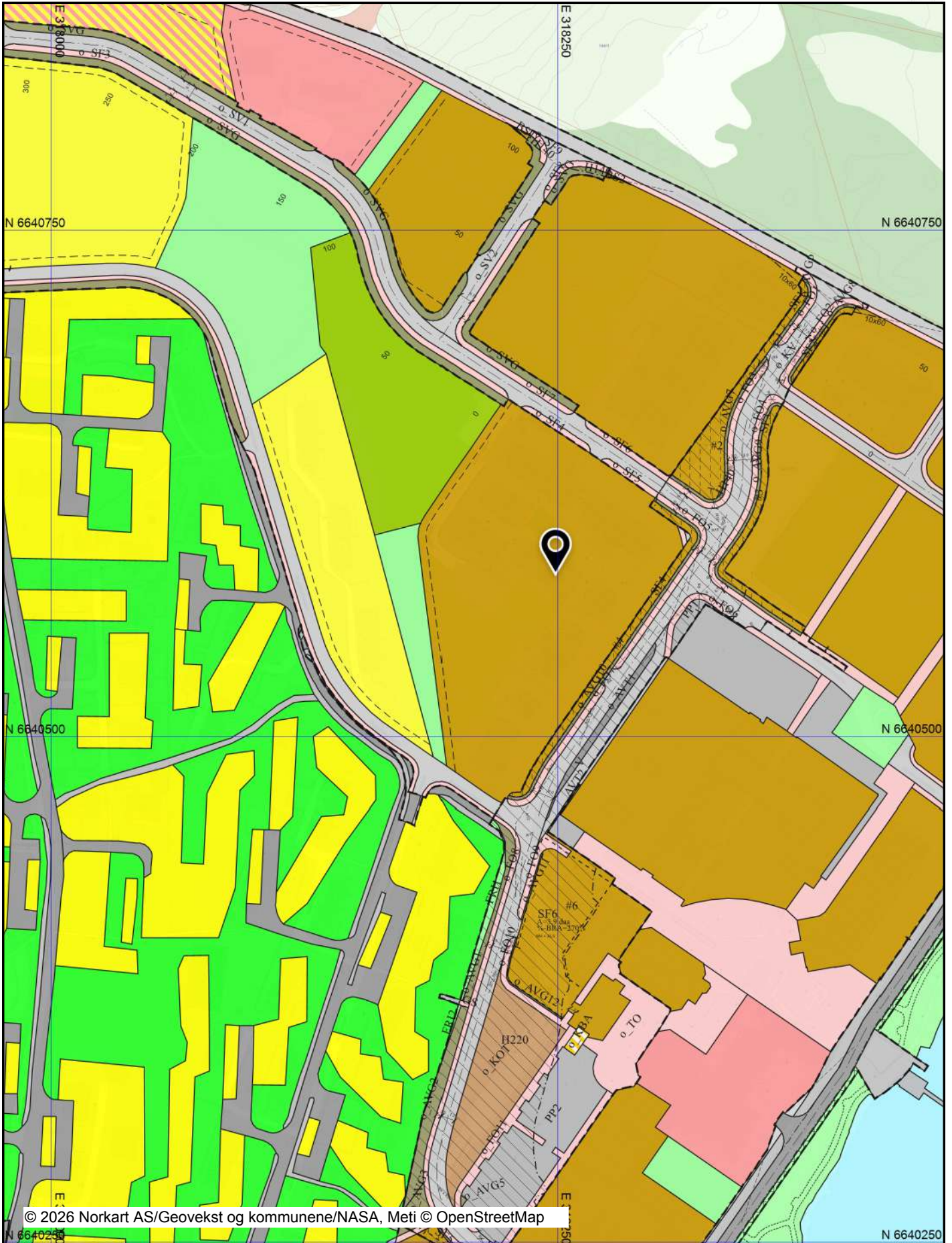


Reguleringsplan

Dato: 18.05.2026

Målestokk: 1:2500























































Koordinatsystem: UTM 32N



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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>		Abc	Påskrift areal
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift utnyttning
	Garsjeri boligområder	Abc	Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985</i>		Abc	Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc	Påskrift kotehøyde
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gangveg		
	Torg		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r</i>			
	Park		
	Annet friområde		
	Friområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>			
	Rekkefølgebestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>			
	Grense for rekkefølgeområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §:</i>			
	Boligbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting		
	Nærmiljøanlegg		
	Lekeplass		
	Gravplass		
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt		
	Kombinert bolig og tjenesteyting		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang- og sykkelveg		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Kollektivterminal		
	Parkeringsplasser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.</i>			
	Turveg		
	Friområde		
	Park		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §</i>			
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggområde		
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggområde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		

KVINNHERAD KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-3 og 12-7

Husnes, del av gnr 143 bnr 5 mfl og gnr 144 bnr 5 mfl Detaljreguleringsplan for byen Husnes Plan ID 20110009

Datert/revidert 24.06.2011/ 05.09.2012

Formål og innhald i planen:

- §1 Felles føresegner
- §2 Plankrav og utfyllande planar
- §3 Krav om rekkefølge og utbyggingsavtalar
- §4 Bygningar og anlegg – felles føresegner
- §5 Bygningar og anlegg – bustader og bustad/tenesteyting
- §6 Bygningar og anlegg - sentrumsformål
- §7 Bygningar og anlegg - tenesteyting
- §8 Bygningar og anlegg – nærmiljøanlegg
- § 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 11 Grønstruktur
- § 12 Omsynssoner

§ 1 FELLESEGNER

1.1 Utforming og estetikk – bygg og utomhusareal

- 1.1.1 Planområdet skal ha ei variert utforming og eit moderne og bymessig preg. Bygg skal fortrinnsvis plasserast inntil gater og torg for å klart definere byrom og tilføre bruksmessige og visuelle kvalitetar.
- 1.1.2 Arkitektonisk kvalitet med varige materialar og gjennomarbeidd detaljering skal vektleggjast i utforming av bygg og uteareal. Bymessig preg i form og uttrykk skal synleggjerast mot dei sentrale byromma.

1.2 Universell utforming

- 1.2.1 Felles uteareal, torg, gatetun og gangvegar skal ta særlege omsyn til universell utforming med vekt på stigningsforhold og linjeføring, lyssetting, kontrastmarkeringar, eigna møblering og dekke.
- 1.2.2 Alle offentlege og felles parkeringsplassar/-anlegg skal ha minimum 10 % og ikkje mindre enn 2 parkeringsplassar tilrettelagt og reservert for rørslehemma. Ein del plasser skal lokaliserast ute og nær inngang.

1.3 Energi

Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og energiforsyning frå anna enn direkteverkande elektrisitet og fossilt brensel. Saman med rammesøknad skal det sendast inn grunngjeving for og dokumentasjon av valde energiløysning.

1.4 Handtering av overvatn

Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal gjerast greie for handsaming av alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og drensvatn ved søknad om rammeløyve. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstrøms frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms utsleppet.

1.5 Støy

Det er ikkje tillate å oppføre nye tiltak med støykjenslevart bruksformål med fasadestøy over nedre grense for raud støysone (Lden=65dB). Jf “Retningsliner for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442.” Det kan tillatast nye tiltak i område som har utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden (gul støysone)på følgjande vilkår:

- Tiltaket må ha ein konstruksjon som sikrar maks innvendig støynivå på 30 dBA
- Minst halvparten og minimum ett av soveromma må plasserast på den stille sida
- Det må vera tilgang på fellesareal som er skjerma mot støy.

1.6 Renovasjon

Avfallshandtering skal integrerast i bygg og ikkje oppta areal på bakkenivå. Det skal vera felles anlegg for kvart delområde/ felt.

1.7 Anleggsperioden

Ved innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje ein plan for anleggsperioden der det blir gjort greie for trafikktryggleik, riggplass, handtering av evt forureina grunn, tiltak for å hindra forureining av vatn og vassdrag, og ein tidsplan for gjennomføring.

1.8 Offentlege areal og fellesareal

Planen tek ikkje stilling til eigarforhold for areal som ikkje er nemnt her.

1.8.1 Offentlege areal

- Vegar: veg 1 – veg 6 og veg 8
- Gang- og sykkelvegar: GS1-GS2
- Gangvegar/gangareal/gågater: G1-G3 og G5 - G6
- Kollektivterminal
- Grøntområde: Park 1 og 2, turvegane TV1-TV4, FRI 1 og FRI 2
- Byggjeområde: T1 – T4, Nærmiljøanlegg

1.8.2 Felles areal

- Veg 7 er felles for S6 og S7
- LEIK er felles for områda B2-B3 og B/T1-B/T2
- Torg 1 og 2 er felles for S4 – S6 og T1

§ 2 PLANKRAV OG UTFYLLANDE PLANAR

2.1 Situasjonsplan/ utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein samla situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500 for kvart delområde/ felt saman med ei skriftleg utgreiing som gjer greie for korleis krava i føresegnene, inklusiv kvalitetskrava i pkt 4.4 er tenkt oppfylt.

Planen skal vise:

- plassering av bygg og anlegg og utopphaldsareal, også i forhold til plankart
- terrengarrondering med 0,5m koter før og etter tiltak
- tilslutning til eksisterande terreng og vegar
- støttemurar, trapper, rampar og gjerder
- stigningstilhøve på plassar, gangvegar og inngangsparti
- møblering, materialbruk og lyssetting
- vegetasjon
- miljøstasjon, handtering av avfall
- tilkomst og kjøremønster for varetransport
- parkering for bil og sykkel
- samspel med tilstøytande byggjeområde og veg/gangareal/torg/park
- sol- og vindtilhøve på eignedomen, og tilsvarende verknader på nabo-eigedommar.

Saman med utomhusplan skal det følgje illustrasjonar som terrengsnitt, fotomontasje, 3D-modell og/eller andre illustrasjonar som syner korleis byggjeområdet er tenkt passa inn i høve

til staden sin eigenart og kringliggjande og planlagde bygg og byrom. Mikroklimatiske og visuelle konsekvensar skal dokumenterast for bygg høgare enn 3 etasjar og lengde/breidde over 70m.

2.2 Kvalitetsprogram

Det skal vurderast å utarbeida eit kvalitetsprogram/forprosjekt som sikrar samanhengande visuelle og funksjonelle/bruksmessige kvalitetar for alle delområda med sentrumsformål med tilstøytande samferdselsanlegg og grøntanlegg. Kvalitetsprogrammet skal vera førande for utforming av tiltak og leggjast til grunn ved handsaming av søknad om rammeløyve. Det gjeld materialbruk og design av dekker, kantar, gatemøblering, lyssetjing og vegetasjon langs og på torg, park, kjørevegar og gangareal, kollektivterminal og parkeringsplassar.

§ 3 KRAV OM REKKEFØLGJE

3.1 Rekkefølgjekrav tiltak

3.1.1 Krav til rammeløyve

Følgjande planar skal vere godkjende samtidig med rammeløyve:

- Utomhusplan

Påbygg/tilbygg med BRA inntil 50 m² kan tillatast utan utomhusplan.

3.1.2 Krav til utbygging av område

B2 og B3 skal byggjast ut før det vert gjeve løyve til utbygging av B/T1 og B/T2

3.1.3 Krav til bruksløyve

Følgjande tiltak skal vere gjennomført/opparbeidd før bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle	Felles uteopphaldsareal med nærleikeplass opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan
Alle	Tilstøytande veg med fortau og møblering, og/eller gangveg/ gatetun
B2 og B3	Turveg TV3. GS1 frå kryss VEG 3/VEG 1 til GS2 og GS2 inn til VEG 8.
B/T1 og B/T2	Turveg TV4. Resterande del av GS1 langs VEG 1.
B2-B3	Felles leikeplass LEIK
S12-S14	Nærmiljøanlegg og turveg TV2 ferdigstilt før ferdigattest til nye bueingar i delområda.
S8 – S14	Nærmiljøområde
T1	Tilstøytande offentleg del av torg

Påbygg/tilbygg med BRA inntil 50 m² kan tillatast utan at rekkefølgjekrav blir utløyst.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG - FELLESE FØRESEGNER

(pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Utnytting, byggjehøgde og plassering av bygg

4.1.1 Grad av utnytting

Maksimal tillate grad av utnytting er gitt som % BRA (bruksareal) slik vist i tabellen under. Parkeringsareal under bakken inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting eller etasjetal. Parkeringsareal på og over bakken skal reknast med i grad av utnytting. Krav til uteopphaldsareal i pkt 4.2 gjeld framfor tillaten grad av utnytting.

4.1.2 Byggjehøgde

Byggjehøgder for byggjeområda er gitt i tabellen under med maksimal kotehøgde. Der det er gitt ulike byggjehøgder i eit byggjeområde skal volumoppbygging, plassering og byggjehøgde visast i situasjonsplan/utomhusplan med tilhøyrande illustrasjonar.

Plassering og høgde skal avgjerast ut frå konsekvensar for form og gate/byrom og ut frå solforhold i gate/byrom og på uteopphaldsareal.

Til grunn for høgdesetjing i tabellen under er det under sentrumsformål lagt inn følgjande etasjehøgder og tillegg på 1 m gesims/takkonstruksjon:

1. etasje – forretning/ etasjehøgd 4,5 m
2. etasje – kontor/ etasjehøgd 4 m
3. etasje og høgare – bustad/ etasjehøgd 3 m

4.1.3 Takoppbygg

Det kan tillatast takoppbygg for tekniske installasjonar på inntil 10 % av takflata og med ei høgd på inntil 3 meter over maksimal byggjehøgd. Takoppbygg skal vere tilbaketrekt frå gesims og integrerast i byggjevolumet på ein arkitektonisk god måte.

4.1.4 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innafor byggjegransene vist på plankartet. Byggjegransene gjeld også for parkeringskjellar. Der byggjegrænse ikkje er vist gjeld formålsgrænse som byggjegrænse.

Område	Utnyttning %BRA	Maksimal byggjehøgd Kotehøgd og tal etasjar
B1	eksisterande	eksisterande
B2	100 % BRA	Kote +37 mot VEG 3. 3 etasjar Kote +25 ned mot VEG 8. 3 etasjar
B3	120 % BRA	Kote +29 mot VEG 8. 4 etasjar Kote +32 opp mot T4. 4 etasjar
B/T 1	120 % BRA	Kote +23 mot VEG 8. 4 etasjar Nedtrapping mot nord
B/T2	120 % BRA	Kote +25 opp mot veg 8. 4 etasjar Nedtrapping mot nord
S1	220 % BRA	Kote +28. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +31. 5 etasjar
S2	150 % BRA	Kote +24. 2 etasjar
S3	300 % BRA	Kote +22. 2-3 etasjar Inntil 30 % kote +28. 5 etasjar
S4	350 % BRA	Kote +28. 3-4 etasjar
S5	300 % BRA	Kote +25. 2-4 etasjar Inntil 20 % kote +28. 5 etasjar
S6	220 % BRA	Kote +25. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +28. 5 etasjar
S7	220 % BRA	Kote +25. 3-4 etasjar Inntil 40 % kote +28. 5 etasjar
S8	220 % BRA	Kote +28. 4-5 etasjar
S9	220 % BRA	Kote +29. 4 etasjar Maks gesimshøgd 10 m mot G6. Inntil 30 % kote +32. 5 etasjar
S10	220 % BRA	Kote +30. 5 etasjar Maks gesimshøgd 10 m mot G5 Inntil 30 % kote +33. 5 etasjar
S11	220 % BRA	Kote +30. 4 etasjar Inntil 30 % kote +32. 5 etasjar
S12	180 % BRA	Kote +31. 4 etasjar Maks gesimshøgd 8 m mot TV2
S13	200 % BRA	Kote +31. 4 etasjar Inntil 30% kote +34. 5 etasjar
S14	160 % BRA	Kote +27 mot VEG 5. 3 etasjar Kote +23 mot TV1. 3 etasjar
T1	300 % BRA	Inntil 30 % kote +30 Minimum 70 % kote +21
T2	100 % BRA	10 m
T3	50 % BRA	10 m
T4	50 % BRA	7 m

4.2 Arealkrav til felles uteopphaldsareal

Krav til uteopphaldsareal går føre tillate utnyttingsgrad.

- 4.2.1 I områda **B2-B3** og **B/T1 – B/T2** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav:
- 25 m² felles uteopphaldsareal pr bueining
 - 15 m² privat uteopphaldsareal pr bueining
 - Min 50% av felles uteopphaldsareal skal liggje på bakkeplan.
- 4.2.2 For bustader i **S1 - S7** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav ved etablering av nye bueiningar:
- 25 m² felles uteopphaldsareal pr bueining.
 - 7m² privat uteopphaldsareal pr bueining
 - Inntil 50% av felles uteopphaldsareal kan inngå i større offentlege gatetun/park/friområde/nærmiljøanlegg som ligg maksimum 200m i trafikktrygg gangavstand frå
 - Felles uteopphaldsareal kan liggja på tak eller dekke.
- 4.2.3 For bustader i områda **S8 – S14** skal det setjast av areal til leik og opphald med følgjande minimumskrav til areal:
- 25 m² felles uteopphaldsareal pr bueining.
 - 7m² privat uteopphaldsareal pr bueining
 - Min 50% av felles uteopphaldsareal skal liggje på bakkeplan
- 4.2.4 For bustader i område tenesteyting **T2** skal det setjast av areal med følgjande minimumskrav:
- Min 15m² privat uteopphaldsareal pr eining ved mindre enn 4 einingar
 - Min 7 m² privat uteopphaldsareal pr bueining ved 4 eller fleire einingar
 - Min 25m² felles uteopphaldsareal pr bueining ved 4 eller fleire einingar
 - For T1 kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal inngå i større offentlege gatetun/park/friområde/nærmiljøanlegg som ligg maksimum 200m i trafikktrygg gangavstand frå
 - For T1 kan alt uteopphaldsareal liggja på tak eller dekke. For T2 og T3 inntil 50%.

4.3 Kvalitetskrav til privat uteopphaldsareal

Privat uteopphaldsareal kan etablerast som balkong og skal skjermast mot innsyn og støy ved hjelp av nivåforskjell, planting eller avstand. Maks støy 55dBA. Ved bruksendring eller påbygg/tilbygg i eksisterande bygg, kan privat uteplass akseptarast som vinterhage eller innglasa balkong. Tilsvarande kan kommunen i særskilte tilhøve i eksisterande bygg tillata at enkelte bustader ikkje vert etablert med privat utopphaldsareal.

4.4 Kvalitetskrav til felles uteopphaldsareal

Areal i 4.2 skal ha følgjande kvalitetskrav som skal dokumenterast saman med søknad om rammeløyve:

- Eigna form og storleik tilrettelagt for rekreasjon og leik, minimum breidd 10m. Opparbeidast med gode kvalitetar, ha god visuell kontakt med bustadene og ha direkte kontakt med inngangar til bustadene. Areal på tak må vera godt sikra.
- Nærleikeplass skal vera ein del av fellesarealet, skal liggja på bakkeplan skal vera på minst 100 m²/25 bustad og ha maksimum 50 m gangavstand frå inngang til bustader. Leikeplassen skal ha sandkasse, benk og eit område med fast dekke.
- Trafikksikker lokalisering og tilkomst
- Skjerma mot støy til eit støynivå under 55dBA. For støyutsette areal kan dette tilfredstillast med skjerming mot støykjelda
- Lokalisering og opparbeiding med sikte på gode solforhold og skjerm mot framherskande vindretning. Minimum 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 ved jamdøgn.
- Universell utforming på minimum 30 % av arealet
- Terreng brattare enn 1:3, samt restareal som ikkje er eigna til opphald skal ikkje reknast med

- Dersom det vert bygd parkering i underetasje vert dekke over garasje godkjent tilsvarande bakkeplan.
Dekke med uteareal over skal dimensjonerast og prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt for utomhusanlegg for å sikre tilstrekkeleg vegetasjonslag.

4.5 Parkering

- 4.5.1 Ved søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein plan for parkering som viser lokalisering og bruksordningar, inn- og utkjøring, tal parkeringsplassar og vertikalkommunikasjon dersom parkering ligg under bygg. Planen skal også dokumentere at gjennomføring av varelevering og serviceparkering kan skje utan hinder eller fare for andre trafikkantar.
- 4.5.2 Parkeringsbehov som blir dekkja utanfor tiltaket sin eigedom må dokumenterast med tinglyst erklæring/avtale om bruk.
- 4.5.3 Krav til parkeringsdekning:

Formål/ verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil	Sykkel
Bustad	100 m ² BRA	1,2	2
Omsorgs-/ servicebustad	Pr bueining	1	1
<i>Sentrumsformål og kontor</i>			
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	20-35	6
Kontor	1000 m ² BRA	12	7
Restaurant/pub/kafe	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² BRA	10	4
Hotell	Gjesterom	0,6	2
Gatekjøkken	Årsverk	5	0,2
<i>Anna formål</i>			
Kino/teater/forsamlingslokale	Sitjeplass	0,3	0,2

- 4.5.4 Parkering for sykkel
Alle bygg og anlegg med publikumsretta funksjonar skal ha gode tilbod for sykkelparkering. Sykkelparkering skal dokumenterast i samband med søknad om rammeløyve. Avsette område må vera oversiktlege og ha god lyssetjing. Minst 50 % av sykkelparkering for arbeidstakarar skal vera under tak.
- 4.5.5 Parkering for elbil
Ved parkeringsanlegg dimensjonert for meir enn 20 bilar, skal det tilretteleggjast med parkeringsplasser for lading av elbil. (ikkje hurtiglading). Desse skal utgjere min. 5 % av biloppstillingsplassene og være tilrettelagt for sambruk.
- 4.5.6 Parkering for rørslehemma sjå §1.2.2

4.6 Avkjørsler

Der avkjørsler er vist med pil på plankartet skal den endeleg fastsetjast i samband med ved søknad om rammeløyve.

4.7 Nettstasjon

Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i samband med detaljplan eller søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Ny nettstasjon skal byggjast som ein integrert del av bygg eller uteområde. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.
Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

§ 5 BYGGJEOMRÅDE – BUSTAD OG BUSTAD/TENESTYTING

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

5.1 Kvalitetskrav

- 5.1.1 Alle husværer skal ha lysinnfall frå minst to sider. Der tilhøva ligg til rette med omsyn til utsyn, innsyn, lys og luft kan einsidige husvære tillatast.

- 5.1.2 Organisering og plassering av bygg skal hindre sjenerande innsyn til private uteareal og hovudopphaldsrom.
- 5.1.3 Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing og direkte kontakt med tilstøytande turvegar. Støttemurar skal ha god estetisk kvalitet,
- 5.1.4 I Områda B/T1 og B/T2 er opna for tenesteyting i kombinasjon med bustader. Tenesteyting er i første omgang aktuelt i området mot Fv44 retta mot reiseliv og eit maritimt miljø kring Bogsnsvågen.

5.2 Bustad –B1

Eksisterande bustadområde med rekkjehus med tilkomst frå veg 3.

5.3 Bustad- B2

Området skal nyttast til leilegheitsbygg eller rekkjehus inntil 3 etasjar.

Innkjøring til området frå veg 3 og/eller veg 8.

5.4 Bustad –B3

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus.

Innkjøring til området frå veg 8.

5.5 Bustad/Tenestyting B/T1

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus.

Innkjøring til området frå veg 8, og til tenestytande aktivitetar frå Fv 44. Avkøyrsløp frå Fv 44 lyt ha særskilt løyve frå Statens vegvesen i samband med rammeløyve.

5.6 Bustad/Tenesteyting B/T2

Området skal nyttast til leilegheitsbygg inntil 4 etasjar, eventuelt rekkjehus.

Innkjøring til området frå veg 8, og til tenesteytande aktivitetar frå Fv 44. Avkøyrsløp frå Fv 44 lyt ha særskilt løyve frå Statens vegvesen i samband med rammeløyve.

5.7 Leikeplass LEIK

Området er felles områdeleikeplass for byggjeområda B3-B3 og B/T1-B/T2. Arealet skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge, og vera ein sosial møteplass for fellesskapet i buområda. Eksisterande terreng skal vera utgangspunkt for tilrettelegginga og inspirere til val av leikeinnretningar og aktivitetar. Det må sikrast gode overgangar mot tilstøytande byggeområde og vegar.

§ 6 BYGGJEOMRÅDE – SENTRUMSFORMÅL

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

6.1 Felles

- 6.1.1 Byggjeområde for sentrumsformål kan nyttast til forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering.
- 6.1.2 Delområda skal generelt ha ein byggjestructur som vender seg aktivt mot gater og byrom. Inne i kvartala skal det vera opne rom på bakkeplan med god visuell og funksjonell kontakt til tilstøytande gangareal.
- 6.1.3 Gateplan skal nyttast til publikumsretta verksemdar som forretning, kulturformål og annan serviceverksemd. Lokale til forretningsformål skal ha direkte inngang frå gate eller torg.
- 6.1.4 Bygg med fasadar som vender seg mot offentleg gate/byrom skal framstå med variert arkitektonisk uttrykk og bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar frå gateplan. Første etasje skal ha ei etasjehøgde på min 4,5m. I tilbygg/bruksendring kan eksisterande etasjehøgde oppretthaldast.

- 6.1.5 Nyetablering av plasskrevjande vareslag som bilar, motorkjøretøy, trelast og andre større byggevarer er ikkje tillate.
- 6.1.6 Varelevering skal fortrinnsvis skje direkte frå trafikkareal, minst mogleg på gangareal.
- 6.2 S1**
Ved påbygging og ombygging av eksisterande bygningsmasse skal det i utforminga takast omsyn til området sin plassering som inngang til sentrum frå sør og front mot parkområdet langs Opsangervatnet.
- 6.3 S2**
Ved påbygging og ombygging skal det takast særleg omsyn til gatefasade mot veg 2.
- 6.4 S3**
Ved påbygg skal det takast omsyn til fjernverknad frå aust.
- 6.5 S4**
6.5.1 Ved ombygging skal det leggjast vekt på opne fasadar med inngangar frå gateplan mot torg 1 og torg 2.
- 6.6 S5**
Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot vegen/byrommet.
- 6.7 S6**
Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot vegen/byrommet. 50 % av felles uteopphaldsareal for nye bustader kan inngå i Torg 2.
- 6.8 S7**
Ved påbygging og ombygging skal fasadar vendt mot byrom med offentleg ferdsel ha publikumsretta funksjonar og inngangar i den delen som vender mot G6. Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til gangareal G6 og park 2. 50% av felles uteopphaldsareal for nye bustader kan inngå i G6 og park 2.
- 6.9 S8**
Det skal takast omsyn til at eit nybygg får ein viktig plassering som inngang til Husnes sentrum frå aust, td bør arealet mot Opsangervatnet ikkje nyttast til parkering.
Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til gatetun GT3.
- 6.10 S9**
G5 og G6 er viktige element for å skapa god visuelle og funksjonelle overgangar mot S7, S8 og S10.
- 6.11 S10**
Det skal vektleggjast gode visuelle og funksjonelle overgangar mot alle tilstøytande gangareal og vegar.
- 6.12 S11**
Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast mot veg 2 og veg 6.
- 6.13 S12**
Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til turveg TV2.
Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast på gateplan mot veg 2 og veg 5.
- 6.14 S13**

Ved nye bygg skal publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar prioriterast mot veg 2 og veg 5.

På området er det utført tiltak/gjeve rammeløyve i samsvar med føresegnene i reguleringsplanen frå 1997. Føresegnene for Reguleringsplan byen Husnes vert for desse tiltaka gjort gjeldande for påbygg og tilbygg

6.15 S14

Det skal vektleggjast god visuell og funksjonell overgang til turveg TV1. Publikumsretta aktivitetar og opne fasadar med inngangar skal prioriterast mot veg 5.

§ 7 BYGGJEOMRÅDE - TENESTEYTING

Grad av utnytting og maksimal byggehøgde er vist i tabell under pkt 4.1.

7.1 T1

Området er offentleg og skal nyttast til kulturhus og kulturskule med tilhøyrande funksjonar. Parkeringsdekning skal inngå i eit felles parkeringsrekneskap med områda S1-S6.

7.2 T2

Området er offentleg skal nyttast til omsorgs-/ servicebustader og anna offentleg service og tenesteyting
Tilkomst til området frå veg 1 og/eller veg 8.

7.3 T3

Området skal nyttast til brannstasjon med tilhøyrande funksjonar.
Utforming og bruk av uteområde skal særleg ta omsyn til bruken av tilstøytande areal.
Felles avkjørsel med T4 frå veg 3.

7.4 T4

Området kan nyttast til barnehage og/eller forsamlingshus.
Tilkomst til området frå veg 3.

§ 8 BYGNINGAR OG ANLEGG – NÆRMILJØANLEGG

8.1 Området er områdeleikeplass for bustader i S1 – S14 og skal leggja til rette for fysisk eigenorganisert aktivitet og leik for barn og unge, og vera ein sosial møteplass. Ved detaljprosjektering av området skal omsynet til universell utforming vektleggjast, mellom anna i val av leikeapparat. Området skal leggjast til rette for barn og unge i alle aldersgrupper, men minst 3 leikeapparat skal vera for mindre barn. Området skal innehalda areal for balleik, men ikkje ballbinge. Anlegget skal ha ein parkmessig utforming med god terreng- og landskapstilpassing til eksisterande terreng.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr 2)

9.1 Felles

- 9.1.1 Samferdselsanlegg skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate.
- 9.1.2 Opparbeiding av offentlege gater/vegar, gatetun, torg og kollektivterminal skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar godkjent av kommunen og vegmynde.
- 9.1.3 Gater, gangareal, torg og kollektivterminal skal utformast som funksjonelt og visuelt samanhengjande byrom.

9.2 Veg 1 – veg 8

	Normalprofil	Krav til utforming
VEG 1	5,5 m kjørebane, 1,5 m rabatt og 3 m gang- og sykkelveg	Gjeld utbetring av fv 44. Eksisterande vegstrekke med fortau uendra.
VEG 2	6,5 m kjørebane og 2 x 3 m fortau Delstrekningar med 2 x 5 m fortau	Tilpassing til eksisterande forhold. 5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
VEG 3	5,5 m kjørebane og 2,5 m fortau	Eksisterande forhold
VEG 4	5,5 m kjørebane og 2,5 m + 5 m fortau	Tilpassing til eksisterande forhold. 5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
VEG 5	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m Delstrekke langs S13 har 5 m fortau	5 m fortau: derav 2 m møbleringssone mot kjørebane
VEG 6	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	
VEG 7	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	
VEG 8	5,5 m kjørebane og 2 x 2,5 m fortau	

9.3 Veg 9

Vegen er privat og tilkomstveg for varelevering til byggeområde S5.

9.4 Gang- og sykkelveg GS1 og GS2

9.4.1 GS1 langs veg 1 skal vere ferdig opparbeidd samtidig med B/T1 og B/T2 slik presisert i § 3.1.3.

9.4.2 GS2 skal ha ein naturleg og funksjonell overgang mot GS1 og fortau langs veg 8, og vere ferdig opparbeidd samtidig med B2 og B3 slik presisert i § 3.1.3.

9.5 Gangveg / gangareal/gågate G1 – G6

9.5.1 G1 skal opparbeiddast med fast dekke med breidde minimum 3 m, og skal koplatt til regulert gangveg i tilstøytande reguleringsplan for gnr/bnr 144/66.

9.5.2 G2 er del av eksisterande gangveg opp mot Kolavegen.

9.5.3 G3 skal utformast som ei gågate med møbleringssoner lagt til rette for mellom anna planting, sitjegrupper, møteplassar og leikeareal. Utforminga skal god estetisk kvalitet og robust materialbruk. Det skal vera naturlege og funksjonelle overgangar mot tilstøytande byggeområde og park 2. Naudsynt kjøring i samband med varetransport er tillate.

9.5.4 G4 bind saman gangareal under S5 med omkringliggjande gangstruktur.

9.5.5 G5 og G6 skal utformast som gågater med mellom anna planting og sitjeplassar. Det skal vera naturlege og funksjonelle overgangar mot tilstøytande byggeområde.

9.6 Torg 1 og torg 2

9.6.1 Torga skal formast på ein måte som legg til rette for eit mangfald av aktivitetar slik at det vert eit naturleg møtepunkt. Materialbruk og møblering skal vere tilpassa ein urban og fleksibel bruk av området som kultur- og festivalarena, uorganiserte aktivitetar for barn og unge, torghandel, møteplassar og rekreasjon. Det skal leggjast vekt på god estetisk kvalitet og robust materialbruk i utforminga, og med utsmykking som også kan fungere til leik og opphald.

9.6.2 Torga er del av den overordna grønstrukturen i Husnes sentrum og skal ha god tilknytning til gangveg og gågater og til parken langs Opsangervatnet.

9.6.3 Torga skal vera bilfrie. Naudsynt kjøring i samband med varetransport er tillate. Områda skal ha eit kjøresterkt dekke.

9.7 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn, og til framføring av teknisk infrastruktur.

9.8 Annan veggrunn - grøntareal

Området skal ha ei parkmessig opparbeiding der det ligg til rette for det og planleggjast og godkjennast samtidig med tekniske planar for veganlegg.

9.9 Kollektivterminal

Området skal planleggjast samtidig med endring av veg 2 og tilstøytande gangareal for å sikra god visuell og funksjonell kontakt mellom områda..

9.10 Parkeringsplass PP1- PP4

Parkeringsplassane skal tene dei tilgrensande eksisterande byggeområda.

§ 10 GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

10.1 Felles

Planen har som mål å sikra ein overordna samanhengande grønstruktur som gir ein trygg og attraktiv ferdsel for gåande gjennom sentrum og til omkringliggjande bustadområde og naturområde. Fortau og gatetun inngår i den samanhengande strukturen.

10.2 Turvegane TV1-TV4

10.2.1 Turvegane skal fungere som snarvegane og buffer mellom byggeområde.

10.2.2 Turvegane skal opparbeidast med duk og grusa dekke, og vekt på god tilpassing til terreng. Minimum breidde 3 m.

10.2.3 Eksisterande vegetasjon, spesielt furutre, skal i størst mogleg grad ivaretakast. Den kan skjøttast slik at den ikkje er til hinder for ei god framføring av turveg, og gir gode lysforhold. Det kan setjast ut sitjebenkar der forholda ligg til rette for det utan større terrengingrep.

10.3 Friområde FRI 1 og FRI 2

Områda kan leggjast til rette med stiar og sitjeplassar, leike- og opphaldsareal. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad ivaretakast.

10.4 Park 1 og park 2

10.4.1 Park 1 skal nyttast til rekreasjon og eventuelt uteservering frå tilstøytande byggeområde.

10.4.2 Park 2 skal nyttast til leik og opphald. Parken skal formast i slik at den saman med G3 og G6 utgjør eit visuelt og funksjonelt heile, sikrar naturlege ganglinjer og skal ha eit grønt preg.

§ 11 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6, jf § 11-8)

11.1 Sikringsone (pbl § 11.8 a)

Frisiktsone 140.

Omsynssonen omfattar areal til frisiktsone i samband med kryss og avkjørsler. Her skal det vere fri sikt i ei høgde tilsvarande 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan, jf. veglova. Avkjørsler skal framstå i samsvar med kapittel B.2 i handbok N100.

Kvinnherad kommune

24.01.2013

Rev. Mindr. endring 15.09.20

Vedtekne av Kvinnherad kommunestyre 20.12.2012

Vedtak mindr. Endring (§12-14) i Plan, teknikk og miljø-utvalet den 13.10.20