

Tilstandsrapport

📍 Kuhnlevegen 59, 5209 OS

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 51, bnr. 413, snr. 5

Areal (BRA): Eierseksjon 76 m², Sportsbod 6 m²



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 25.02.2024

Oppdragsnr.: 12129-1523

Referansenummer: JF3419

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Christian Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i 1. etasje.

Bygningen er oppført i 2000 i hht. Eiendomsverdi.no.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.

Eier har påvist og gitt opplysninger om boligen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGFEIL)

Bygningen er oppført i 2000.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til Forskrift om krav til byggverk (TEK) av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2000 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

Boligen holder normale egenskaper fra byggeperioden.

Enkelte egenskaper som f.eks. fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav (TEK 2017).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er stort sett i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Det er skiftet gulv, malt overflater på vegger og i himlinger i de fleste rom, etablert ladepunkt for elbil og skiftet varmtvannsbereder de senere årene. Boligen har normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Eierseksjon - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarm.

Stor nyere terrasse i tre på ca. 52 m² i hagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt plate på mark av betong.

Overflater består av laminat på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Glatte malte innvendige dører i trekarmer.

Pusset elementpipe med nyere vedovn i stuen.

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malt strie og fliser i og rundt dusjen.

Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har elektrisk styrt vifte, spalteventil i vindu, og spalte under dør.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegger.

Vaskerom/bod er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Rommet har beleg i gulv og malt strie på veggene.

Rommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Det er ikke laget hull da veggene i våtsonen går mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema med god skapplass, profilerte fronter av bøk, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, nedfelt benkebeslag med to kummer og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i plast.

Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2022, står under trapp i vaskerom/bod.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og baderommet.

Elektriske varmekabler i alle rom bortsett fra vaskerom/bod.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Eierseksjon

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Leilighet	76	0	0	76
Sum	76	0	0	
Sum BRA	76			

Sportsbod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	0	6	0	6
Sum	0	6	0	
Sum BRA	6			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

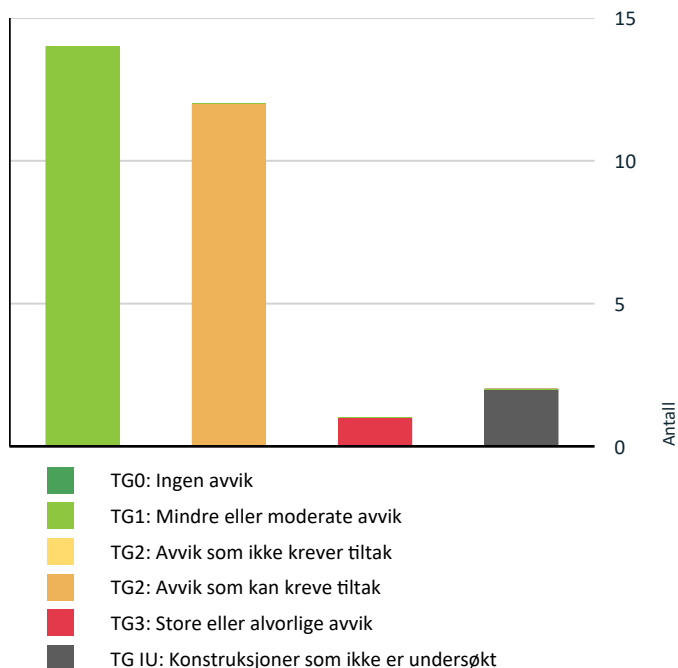
Eierseksjon

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og hvordan boligens rom er utformet i under befaringen.

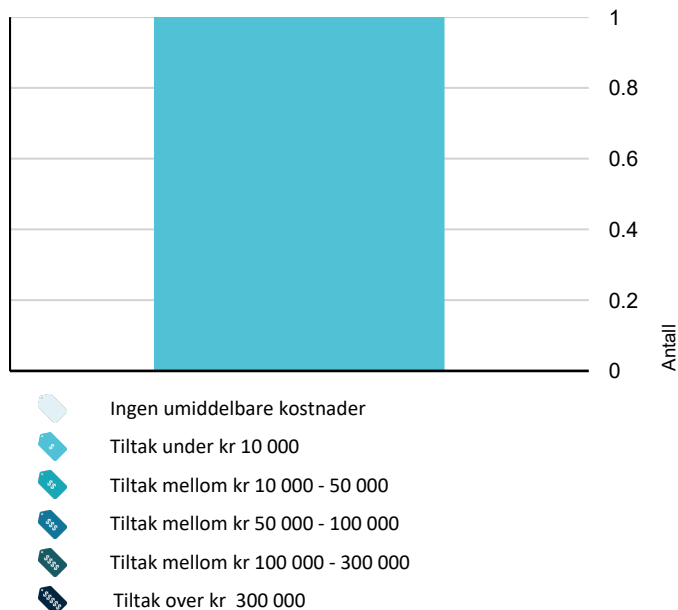
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Vaskerom/bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
2000

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er lys og åpen med plass til salong og spisegruppe, samt utgang til altan.

Kjøkkenet har innredning fra Norema med god skaplass, profilerte fronter av bøk og fliser over kjøkkenbenk.

Badet har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det malt strie og fliser i og rund dusjen. Badet er innredet med toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin.

Boligen består av entré på 9,7 m², stue/kjøkken på 30,6 m², to soverom på 7,1 m² og 15,8 m², badet på 5,8 m² og vaskerom/bod med gulvareal på 5,7 m².

Overflater i boligen er laminat på gulvene, på veggene og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, og vanlig vedlikehold må påregnes i fremtiden.

Utvendig er det noe vedlikeholdsetterslep i sameiet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at listverk i vegg over vindu i badet utvendig er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vrdlikeholdav kledning/utvendig listverk må påregnes i regi av sameiet.



TG 1 Dører

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarm.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

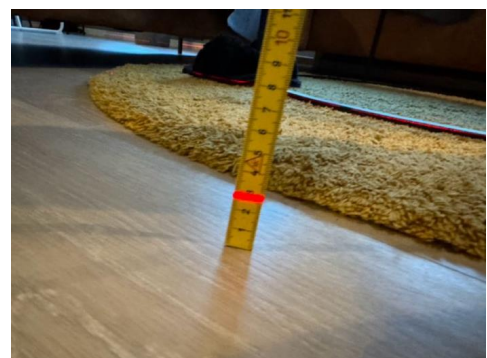
Stor terrasse i tre på ca. 52 m² i hagen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bygningen har støpt plate på mark av betong.

Kontrollmål ble foretatt i stue/kjøkken.

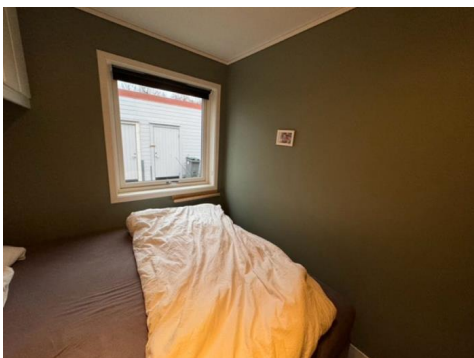


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Laminatene ble skiftet i 2021, overflater på vegger og i himlingene ble i entré ble malt i 2021, øvrige boligrom ble malt ett par år før dette.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med vedovn i stuen.

Vedovnen ble montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

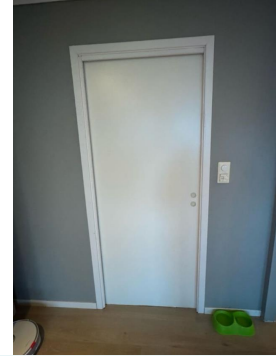
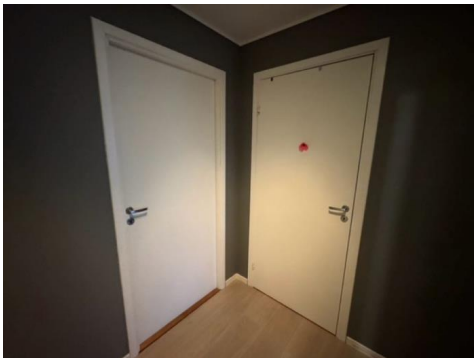
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige dører

Glatte malte innvendige dører i trekarmer.



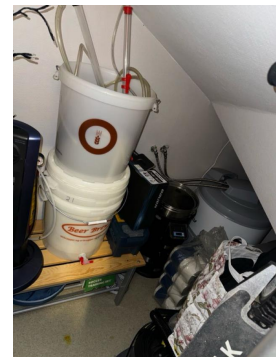
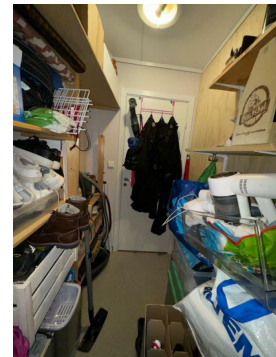
VÅTROM

LEILIGHET > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig brukslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befarings.



Tilstandsrapport



LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har malt strie, i innvendig tak er det malte plater.

LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG 2 Overflater Gulv

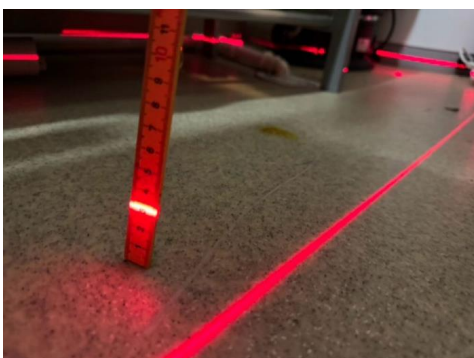
Overflater på gulv består av belegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LEILIGHET > VASKEROM/BOD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da vegg i våtsonen går mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har malt strie og fliser i og rundt dusjen, i innvendig tak er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert hull i fliser etter eldre innredning i dusjen som er fuget med elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

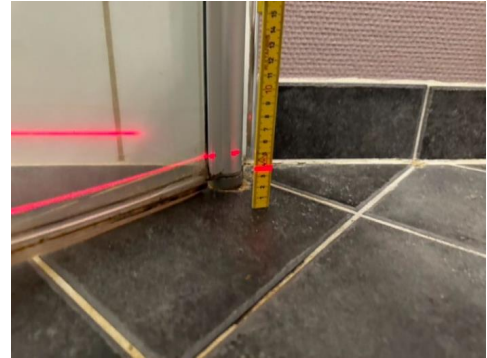
Det ble registrert at høyeste punkt i gulvet er ca. en meter inn på gulvet fra døren, og er noen mm. høyere enn ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Gulvet bør ikke utsettes for store mengder vannsøl, og fallforhold må utbedres for at rommet skal tilfredsstillе kravene i forskriften.

Når badet en gang skal pusses opp, påse at arbeidene utføres med god faglig utførelse og i hht. gjeldene forskrifter, med riktig dokumentasjon, mm.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin.

Dusjdørene er skiftet siden byggeår, toalettet ble skiftet i 2023.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG I Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte, spalteventil i vindu, og spalte under dør.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med god skapplass, profilerte fronter av bøk, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, nedfelt benkebeslag med to kummer og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.



LEILIGHET > KJØKKEN

! TG I Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

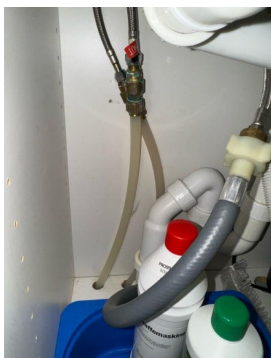
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke observert om vannledninger ligger i utvendige godsrør. Vannledninger i kjøkkenbenken er ikke omkranset med godsrør.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om vannledningene ligger i godsrør og om det eventuelt er tettemuffer i avslutninger på disse.



! TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast.



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og baderommet.



! TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i alle rom bortsett fra vaskerom/bod.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 113 liter fra 2022, står under trapp i vaskerom/bod.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Det ble etablert ladepunkt for elbil.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på de sist utførte arbeidene.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

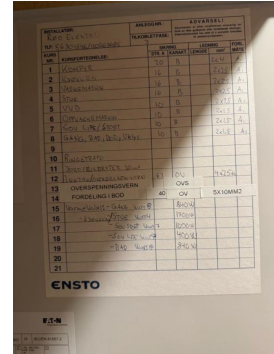
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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 varmtvannsbereder, jmfør 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?

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæringer på tidligere utførte arbeider, og å utarbeide en kursoversikt som stemmer med merking i sikringsskapet.



TG 3 Branntekniske forhold

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

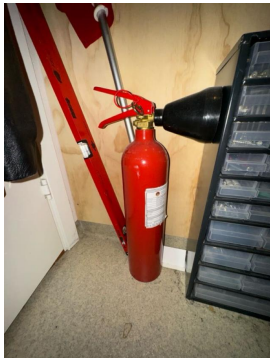
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Begge brannslukningsapparatene var eldre enn 10 år under befaringen.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Leilighet	76			76		
SUM	76					
SUM BRA	76					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Bad/vaskerom , Vaskerom/bod		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger og hvordan boligens rom er utformet i under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet gulv av laminat, montert vedovn, skiftet utekran og etablert ladepunkt for elbil de senere årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		6		6		
SUM		6				
SUM BRA	6					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

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)
Eierseksjon	73	3
Sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Christian Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	51	413		5	1604 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kuhnlevegen 59

Hjemmelshaver

Paulsen Christian

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde i Kuvågen i Os.

Fra eiendommen er det gangavstand til lekeplasser, ballbinge, barnehage og dagligvarebutikk i nærområdet. Det er kort avstand til skoler, idrettsanlegg og Os sentrum med alle sine butikker, service-, servering- og kulturtilbud.

Fra eiendommen er det kort avstand til bademuligheter ved Mobergsvika eller Tellevika, og det er fine turmuligheter, f.eks. opp til Liafjellet i nærområdet.

Det er ca. 5-10 minutters kjøretur til de fleste steder i Os fra boligen, og ca. 35 minutters kjøretur inn til Bergen.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte stikkvei og biloppstillingsplasser. Grøntarealer med bed, prydbusker og grusede arealer.

Til boligen hører det en hage som er opparbeidet med en stor treterrasse på ca. 52 m², forstøtningsmur, bed og prydbusker.

Parkering på egen plass foran utebod og på felles biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus med eierseksjoner i de forskjellige etasjene, som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er teknet med takpanner av betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	20.02.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Megler	21.02.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Eier	21.02.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	21.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	13.09.1999	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF3419>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kuhnlevegen 59, 5209 OS

20 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kuhnlevegen 59	Kuhnlevegen 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

12.juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 12.juli 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 29215472

Informasjon om selger

Hovedselger

Paulsen, Christian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert elbil lader av godkjent frima.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PG elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet utvendig vannkran.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**



2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Peisinnatts montert av pensjonert murer.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis installert

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre er observert

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93406944

Egenerklærings skjema

Name

Paulsen, Christian

Date

2024-02-20

Identification

 Paulsen, Christian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

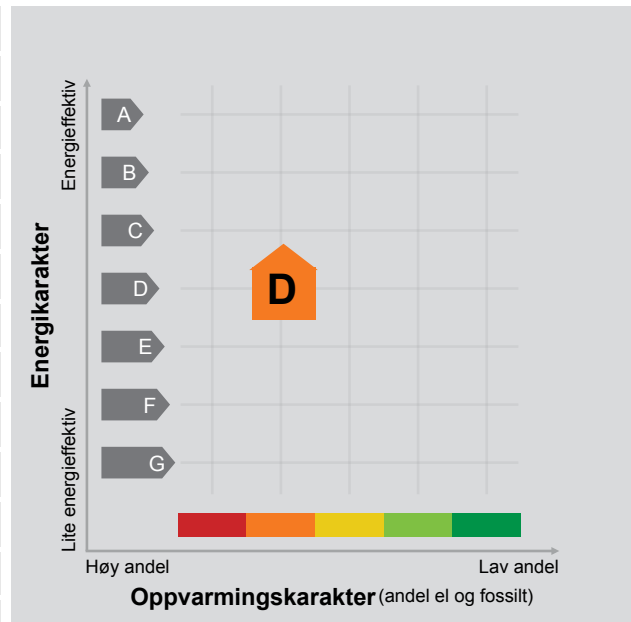
Paulsen, Christian

20/02-2024
15:02:19

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Kuhnlevegen 59
Postnummer	5209
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21705217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	de77c049-ef76-432e-92fe-6679eb83fa63
Dato	28.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for sameigene Kuhnlevegen 39-53 og 59-69



Illustrasjon: Google maps

§ 1. Sameiet

Sameiet består av 14 boligseksjoner hvorav 6 har en utvendig bod til hver enhet. Sameiets navn er Sameiet Kuhnlevegen 39-53 og Kuhnlevegen 59-69.

§ 2. Formål for vedtektene - virkeområde

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 27.

Vedtektene skal regulere bestemmelser for sameiet Kuhnlevegen 39-69, med gnr. 51, bnr. 412 og 413 i Os kommune i Hordaland. Vedtektene regulerer forhold utover bestemmelser i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

Eiendommen er et sameie mellom eierne av seksjonene som ved bebyggelsen ble oppdelt ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert 20.06.2000.

Sameiets vedtekter skal sette bestemmelser for ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesser for drift av eiendommen. Vedtektene gjelder for samtlige seksjonseiere i sameiet.

§ 3. Eiendom, inndeling og utearealer

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 7 og 25.

Leilighet 1, 3, 5 og 7 i Kuhnleveien 39-53 og leilighet 1, 3 og 5 i Kuhnleveien 59-69 skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal i et omfang som vist med stiptet linje på situasjonskartet. Leilighet 1, 3 og 5 i Kuhnleveien 59-69 skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal mellom bod og inngangsparti.

Resten av tomten er fellesareal og gir seksjonseierne enerett til bruk. Sameiebrøken er basert på like andeler for hver seksjon.

Bruksenheten eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 4. Medlemskap i sameiet

Seksjonseierne blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøp av eierseksjon har funnet sted. Seksjonseier plikter å informere styret om ny eiers navn og kontaktinformasjon ved salg av eierseksjon. Ved andre former for overgang av eiendom, f. eks ved arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når vedkommende kan dokumentere eierskapet til sin eierseksjon.

Medlemskapet opphører automatisk når seksjonseier har overdratt seksjonen eller på annen måte tapt eiendomsretten til sin seksjon.

§ 5. Sameiernes ansvar

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 32, 34.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsene i § 3. Overfor tredjepart er sameierne solidarisk ansvarlig. Videre er den enkelte ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlike.

Etter § 32 i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt slikt som;

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparater
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv-, og himlingsplater

- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sluker skal renses og avløpsrør skal holdes åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også utvendige slik eller lignende som ligger i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av det som er nevnt over.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Innvendige forandringer er tillatt dersom gjeldende lover og forskrifter følges, og forandringen ikke er til skade eller ulempe for fellesarealet eller andre sameiere.

Alle er ansvarlig for dugnad i forbindelse med drift og vedlikehold av sameiet. Ved oppgradering eller anlegg av nye installasjoner, etc. kan dugnad avtales. Dersom en sameier ikke stiller til dugnad pålegges et beløp pålydende 500 kroner.

§ 6. Sameiets ansvar

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 19, 27, 29 og 33.

- Sameiet skal ha etablerte vedtekter.
- Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret (Brønnøysundregistrene).
- Vedlikehold:

Ansvaret reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven), § 33.

Herunder skal sameiet holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert utvendig tak og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5, og Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 32.

Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold under sameiets ansvar reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 35 og § 36.

Sameiet skal etablere et vedlikeholdsfond for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Fondet skal også brukes til å dekke alle fellesutgifter som skal dekkes av sameiet. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter gjennom et vedlikeholdsfond. Beløp som skal innbetales av seksjonseier til vedlikeholdsfondet, fastsettes på sameiermøte og fordeles etter sameiebrøken. Se også vedtektenes §§ 7 og 8 for detaljer angående vedlikehold fondets forvaltning.

Privat felles veg frem til kommunal veg i Kuhnlevegen skal vedlikeholdes med forholdsmessig del på de 2 bruksnummer 412 og 413 og gårdsnummer 391 samt utskilt parsell herfra. Allmennheten skal ha gang- og sykkelrett over den private fellesvegen.

Os kommune har liggende avløpsledninger med kumarrangement i den private fellesvegen. Veglys er også kommunalt. Andre ledningsetater har sine kabler i/ved privat felles veg. Det må ikke settes i verk tiltak som hindrer etatene i drift og vedlikehold av anleggene.

Sameiet overtar driftsansvar for 63mm felles vannledning som ligger i privat felles veg til og med tilkobling til kommunalt nett i Kuhnlevegen. Sameiet overtar alle stikkledninger for vann og avløp til og med tilkobling til kommunalt nett.

§ 7. Felleskostnader og fellesinntekter

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 29.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Eiendommens felleskostnader og fellesinntekter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommer dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8. Styret

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 54-60.

Organisering av styret:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 54, 55.

- Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre andre medlemmer, der et medlem er varamedlem.
- Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år om gangen. Valg kan ikke nektes med mindre vedkommende seksjonseier allerede har hatt funksjonen i styret i to perioder. Ved fratreden av et styremedlem, skal styret ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan også med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- Styret skal tilstrebe å fordele funksjonene/arbeidsoppgavene ut på de forskjellige styremedlemmene. (Sekretær, økonomi etc)
- Styret skal konstituere seg selv, så raskt som mulig etter ordinært sameiermøte (årsmøte) er avholdt.

Styret arbeidsoppgaver:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 19, 25, 29, 41,43, 53, 57, 58 og 64.

- Styret skal påse at gjeldende vedtekter overholdes.
- Styret har ansvar for å melde inn opplysninger om nytt styre til Brønnøysundregistrene etter konstituerende styremøte. Som et minimum skal protokoll fra sameiermøte og konstituerende styremøte sendes inn som dokumentasjon, i tillegg til gjeldende vedtekter for sameiet.
- Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, beslutninger på årsmøtet og eventuelle andre pålegg.
- Styret skal forvalte vedlikeholdsfondet, og sørge for utarbeidelse av nødvendige vedlikeholdsplaner for sameiet.
- Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er

egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- Styret kan gi eller avslå samtykke for ladepunkt av elbil eller ladbare hybridbiler i henhold til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 25.
- Styret skal engasjere forretningsfører eller andre funksjonærer, når dette er besluttet av sameiermøtet (årsmøtet). Se vedtektenes § 10 for detaljer.
- Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring i henhold til gjeldende regelverk.
- Styret skal forberede nødvendige dokumenter til sameiermøtet i henhold til vedtektenes § 9.

Styremøter:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 56.

- Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret kalles sammen.
- Styremøtet skal ledes av styrelederen. Ved forfall skal nestleder, eller oppnevnt møteleder lede møtet.
- Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for den beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.
- Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollene skal lagres av styret.

Note: Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Representasjonsadgang:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 60.

Styret har representasjons-adgang og ansvar på vegne av sameiet. Dette betyr at styret kan representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§ 9. Sameiermøte (Årsmøte)

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 40-53.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april.

1. Varsel om ordinært møte:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 41.

Styret skal informere seksjonseierne skriftlig (elektronisk innkallelse tillates) om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet minimum 3 uker (21 dager) før planlagt møte.

2. Innkalling til ordinært årsmøte:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 43.

- Frist for innkallelse til ordinært møte skal være på minst åtte dager, og høyst tjue dager.
- Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt saken minimum 2 uker (14 dager) før planlagt møte.
- Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

3. Saker som årsmøtet skal behandle:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 44.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer i henhold til vedtekter og gjeldende lovverk.
- Behandling av vedlikeholdsplan og fastsetting av avsetning til vedlikeholdsfond. (Bestemme vedlikeholds fondets størrelse)
- Fastsetting av årskontingent.

Note: Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. Det er hver seksjonseiers ansvar at styret har korrekt adresse for utsending av disse dokumentene.

4. Saker som årsmøtet kan behandle:

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 27, 28, 45, 61 og 65.

Bortsett fra saker nevnt i vedtektenes § 9, punkt 3, kan årsmøtet ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med vedtektenes § 9, punkt 2. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Dette skal spesielt anmerkes i møteprotokollen. Ut over dette er ikke benkeforslag tillatt. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Årsmøtet kan også behandle følgende saker:

- Endring av vedtektene. Alle endringer skal behandles på samme måte som innkommende saker, og sendes ut sammen med møteinnkallingen til alle seksjonseiere. Beslutning om endringer skal bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
- Fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- Ansettelse/engasjement av egen forretningsfører i henhold til vedtektenes § 10, og Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 61.
- Ansettelse/engasjement/valg av revisor. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt.

Note: Så lenge sameiet har under 20 seksjoner, er det valgfritt om revisor skal ansettes/engasjeres/velges.

5. **Ekstraordinært møte:**

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 42.

- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst to seksjonseiere finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det.
- Kun de saker som har utløst et ekstraordinært møte kan behandles der.
- Innkallingen skal skje på samme måte som ved ordinært årsmøte, se § 9.
- Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

6. **Deltakelse, mindretallsvern, stemmerett, inhabilitet og krav til avstemninger på sameiermøte:**

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 40, 46, 47, 48 og 49.

A. *Ledelse av årsmøtet*

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §47.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

B. *Deltakelse på møtet*

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §46.

- I. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- II. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- III. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt skal fremlegges, og arkiveres av styret. Anmerkning om bruk av fullmakt skal gjøres i møteprotokollen.
- IV. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

C. *Mindretallsvern*

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §40.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

D. *Inhabilitet*

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §48.

Ingen kan delta i en avstemning om:

- I. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- II. Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.

III. Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig om kan stride mot sameiets interesser.

IV. Pålegg eller krav etter Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §§ 38 (Pålegg om salg av seksjon) og 39 (Frakvikselse av bruksenheten(utkastelse)) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Note: Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

E. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §49.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller i vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

I. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, vedtektene og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

II. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

III. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

IV. Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

V. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 20 annet ledd annet punktum.

F. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §50.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp (1/2 G), på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Erklæring om enighet skal da skrives, og signeres. Videre skal denne arkiveres sammen med protokoll fra møtet.

G. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 51.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

I. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

II. Oppløsning av sameiet.

- III. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- IV. Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

H. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 52.

Så lenge sameiet inneholder bare boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Skulle sameiet endres til en annen sammensetning, regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7. Protokoll fra årsmøtet

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 53.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen utpeker minst én seksjonseier av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal arkiveres og til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§10. Forretningsfører

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 61.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Gjøres en slik beslutning, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. Inngåelse og avslutning av engasjement gis av Lov og eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 61.

§ 11. Fremleie av eierseksjon

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 24.

Enhver seksjonseier har rett til å fremleie sin seksjon, men plikter i den forbindelse å informere styret i sameiet om en slik leiekontrakt før bruksretten til seksjonen overdras til leietaker. Styret skal også ha melding når slik bruksrett bortfaller. Fremleier skal informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 12. Ordensregler og dyrehold

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 28.

Ordensregler for sameiet fastsettes av årsmøtet. Dyrehold reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 28.

§. 13 Parkering

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 26.

Seksjon 1-6 skal i sameiet Kuhnlevegen 59-69 skal hver ha bruksrett til én parkeringsplass foran frittliggende boder som vist på situasjonsplan.

Seksjon 5, 6, 7 og 8 i sameiet Kuhnlevegen 39-53 skal benytte parkeringsplass nr.1. Sameiet skal tilvise 1 plass pr. seksjon.

Seksjon 1, 2, 3 og 4 skal benytte parkeringsplass nr. 2. Sameiet skal tilvise 1 plass pr. seksjon.

Seksjon 2, 4, 6 og 8 skal ha rett til adkomst til sine respektive leiligheter både via trapp fra asfaltert atkomstvei og via rullestoltilpasset gangsti fra Kuhnlevegen.

På parkeringsplass nr. 2 skal sameiet tilvise 2 gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal sameiet Kuhnlevegen 39-53 og sameiet Kuhnlevegen 59-69 disponere i fellesskap.

Felles bruksrett til gjesteparkeringsplasser og rett til 1 fast parkeringsplass hver for seksjon 1, 2, 3 og 4 i sameiet Kuhnlevegen 39-53, skal kunne tinglyses som hefte på gnr. 51, bnr 413.

For parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, henvises det til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 26.

§14. Pålegg om salg av seksjonen

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 38.

Pålegg om salg av seksjon skal foregå etter saksbehandlingsreglene beskrevet i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 38. Styret er ansvarlig gjennomføring av saksprosess i slike tilfeller.

§ 15. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 39.

Styret kan kreve fravikelse av bruksenheten i henhold til bestemmelser i Lov og eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 39 og Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Styret er ansvarlig for gjennomføring av saksprosess i slike tilfeller.

Ved krav om fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier, skal seksjonseier informeres først, slik at saken søkes løst på lavest mulig plan først.

§16. Erklæring av panterett

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 31.

Panterett for seksjonseierens forpliktelser reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 31.

§17. Tvister i eierseksjonsforhold

Eventuelle tvister i eierseksjonsforholdet avgjøres av norsk rettssystem.

§18. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter en forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/søkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19. Revisjon av vedtektene

Reguleres av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) § 6 og 27.

Vedtektene kan bare revideres på sameiermøtet (årsmøtet). Forslag til endringer i vedtektene, skal sendes inn til styret etter varsel om møte. Forslag som er kommet inn i tide, behandles på samme måte som andre innkomne saker til møtet.

Det kan ikke inntas bestemmelser som er i konflikt med norsk lovgivning. Det kan heller ikke

tas inn bestemmelser som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20. Øvrige bestemmelser

Der vedtektene ikke gir egne bestemmelser for sameiet, gjelder norsk lov.

Annet

Sameiet har forsikringsavtale i Gjensidige med forsikringsnummer 70687798.

Fargekode for utvendig maling i sameie er.... Denne skal benyttes ved utvendig maling av leiligheter og bod.

-----SLUTT-----

Os,

Styreleder

Styremedlem

Definisjoner:

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Referanser og vedlegg:

1. [Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\) - Lovdata.no](#)
2. Sameiet Kuhnlevegen 59-69, Planer for seksjon 1, 3 og 5 - 1. etasje, G.nr 51, B.nr 413, datert 15.06.2000.
3. Sameiet Kuhnlevegen 59-69, Situasjonsplan, G.nr 51, B.nr 413, datert 15.06.2000.
4. Sameiet Kuhnlevegen 59-69, Planer for seksjon 2, 4 og 6 - 2. etasje, G.nr 51, B.nr 413, datert 15.06.2000.
5. Sameiet Kuhnlevegen 59-69, Planer for seksjon 2, 4 og 6 - Loftsetasje, G.nr 51, B.nr 413, datert 15.06.2000.
6. Seksjonsbegjæring, datert 20.06.2000.
7. Vedtekter for Brannhaugen Velforening.

Revisjonslogg:

- Sameiermøte 2020: Oppdatert fra vedtekter datert 10.09.2000.

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	51/413//5
Adresse:	Kuhnlevegen 59, 5209 OS

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Bustad
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



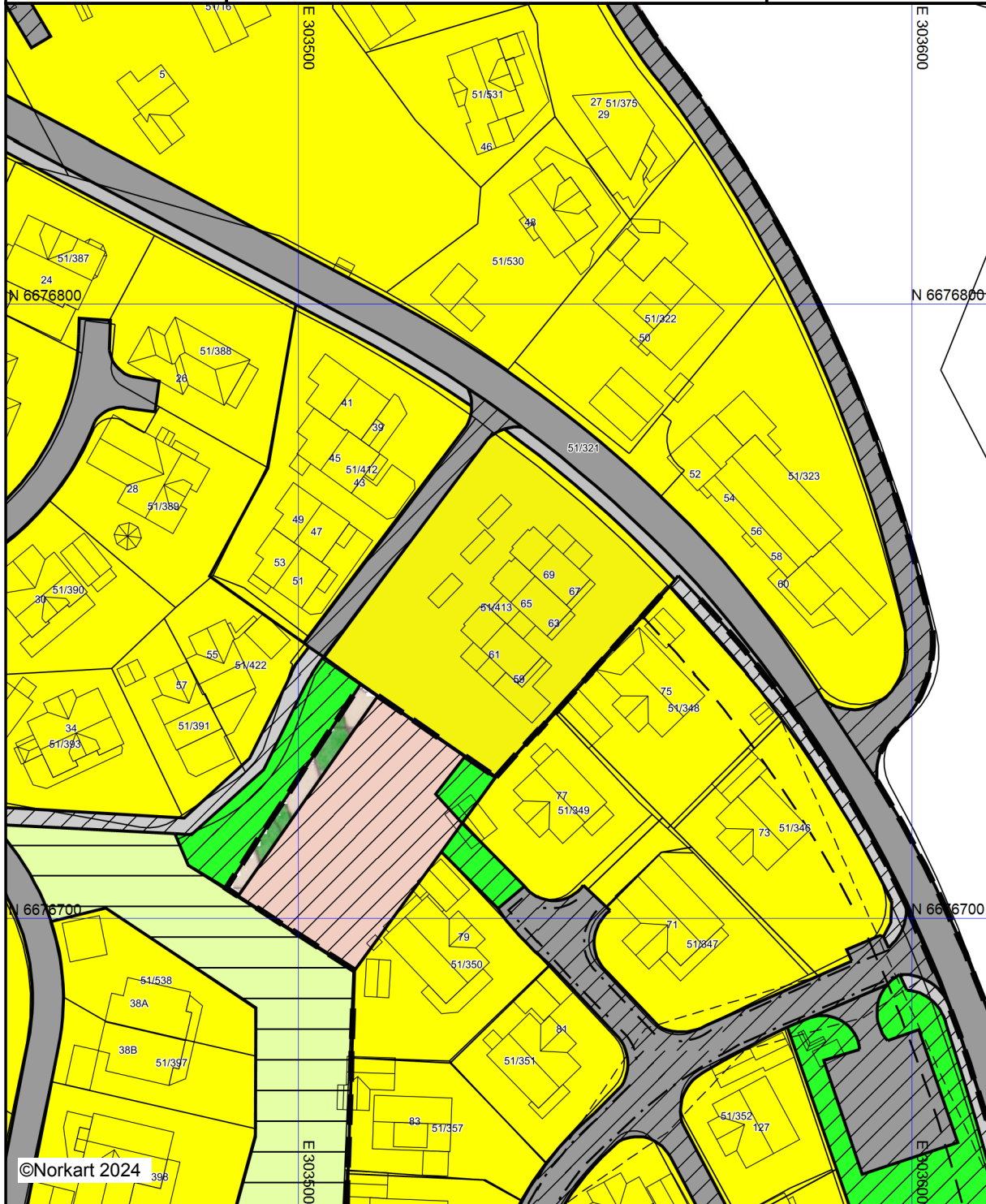
Reguleringsplankart



UTM-32

Eiendom: 51/413/0/5
Adresse: Kuhnlevegen 59
Dato: 16.02.2024
Målestokk: 1:1000

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2024

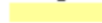

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring




Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Forretninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane

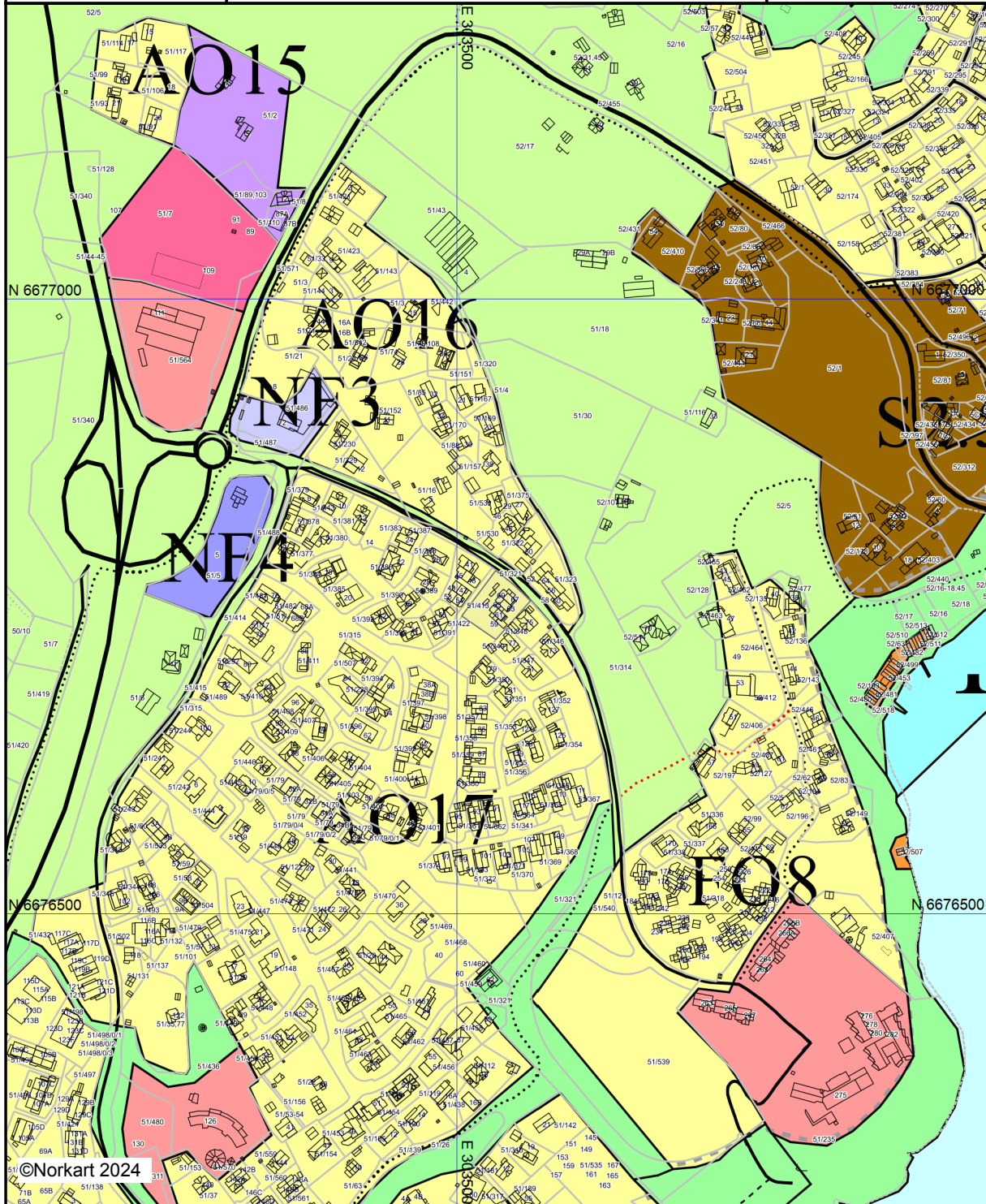


Kommuneplankart

Eiendom: 51/413/0/5
Adresse: Kuhnlevegen 59
Dato: 16.02.2024
Målestokk: 1:5000



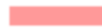
Bjørnafjorden kommune



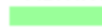
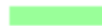
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

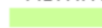
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Forretningar - noverande
-  Forretningar- framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting- framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande



Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande








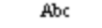

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

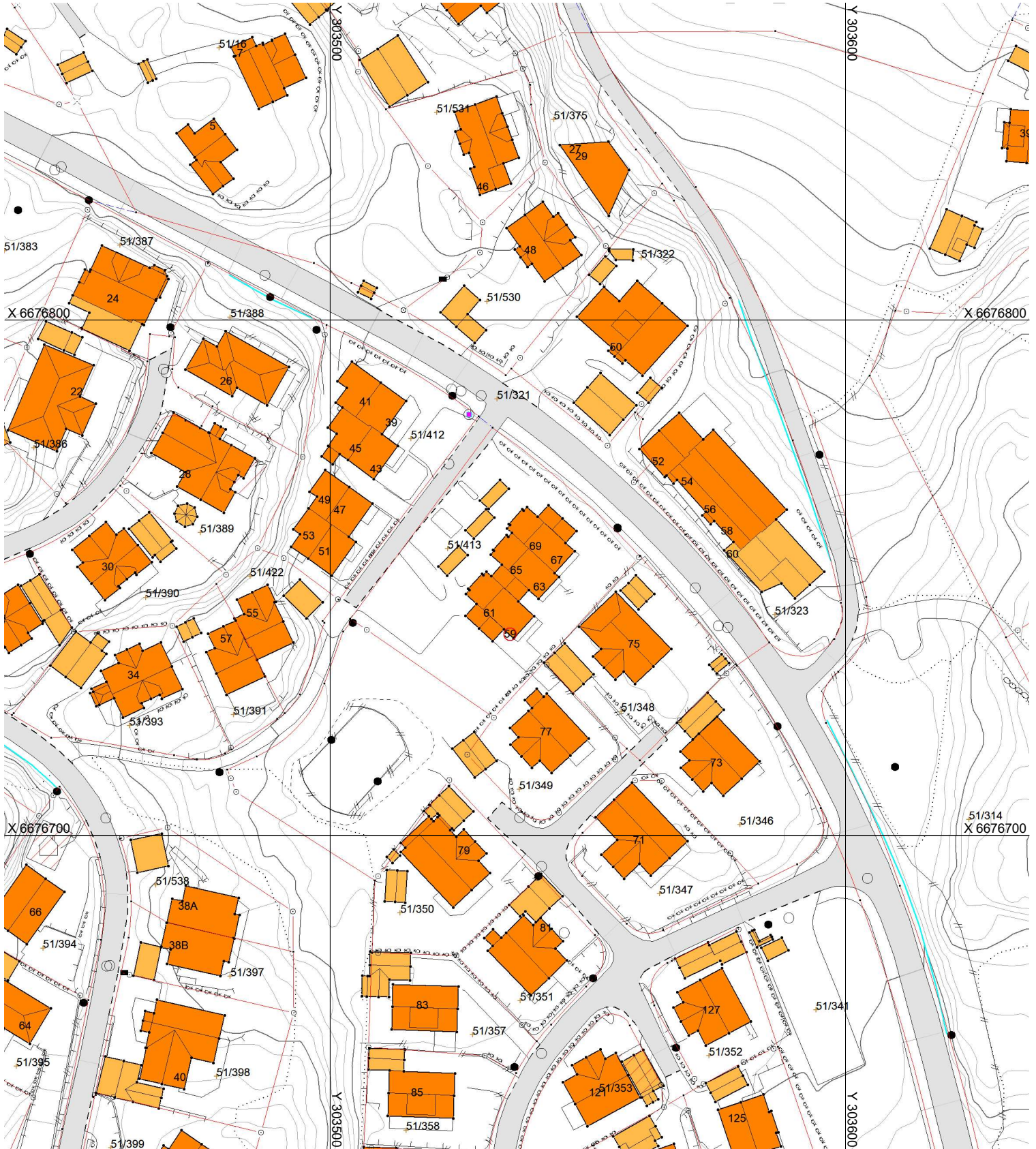
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området. Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eidingsgrense målt (sikker)



Eidingsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding