DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tunglandsvegen 30

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

TAKST ROGALAND AS

Enebolig

Tunglandsvegen 30, 4100 JØRPELAND STRAND kommune

gnr. 53, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22172-1078 **Referansenummer:** BT8513

Foretak: TAKST ROGALAND AS **Takstingeniør:** Ruben Sørsdal

TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402

TAKST ROGALAND AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Oppført med ringmur.

Yttervegger i mur og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse m/ 1-lags glass og malt tre balkongdør med 1-lags glass.

Malte trevindu med koblet glass og 2-lags glass.

Takrenner og nedløprsrør i plast

Vest vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille i tre.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via luke i vegg i mot sør.

Jøtul vedon plassert i gang 1 etg.

Lukket tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg. bleagt med parkett.

Slette innerdører og glassfelt i innerdør mellom vindfang og gang 1 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og takess.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.
Flislagt gulv, fliser / panel på vegger og panel i tak.

25 mm. fall, målt fra dør til topp sluk.

Det er etablert en utslagsvask, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Bad
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.
Flislagt gulv, fliser / panel på vegger og takess plater i tak.

15 mm. motfall, målt fra dør til inngangd dusjsone.

Det er etablert en servant og dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser på vegg bak vask og stekesone, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin / kjøleskap er plasser i bod.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Det er etablert vask og toalett.
Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med tapenserte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på vaskerom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Inntegnet vedbod 1 etg. brukes i dag som soverom og inntegnet bad 2 etg. brukes i dag som bod.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for boligen.

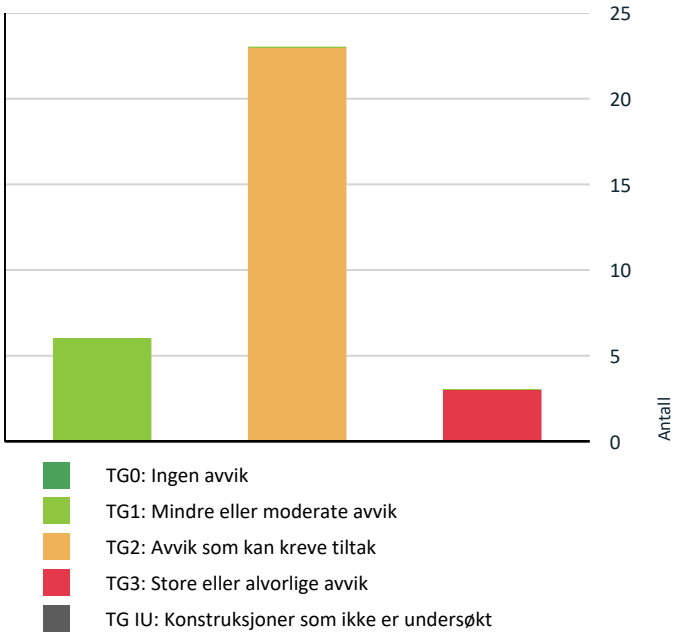
Garasje

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

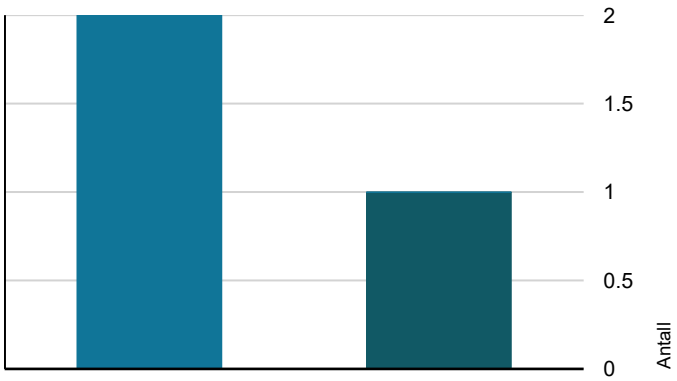
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Ved fuktmåling i treverk er det målt et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ventilasjonen i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende. Det er benyttet eternittplater i etasjeskillet, som inneholder asbest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3):

- Eldre slukløsning
- Manglende tettesjikt
- Manglende fliser under varmtvannsbereder
- Sprekker i murovergang mellom gulv og vegg
- Manglende mekanisk avtrekk
- Ujevnheter i fliser
- Generelt ufagmessig utført arbeid

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3).

Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende, det er også måldt motfall på badet. svertesopp og sprukne flisefuger.

Eldre slukløsning og ikke synlig bruk av tettesjikt. Manglende tilluftsspalte under dør .

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade / uegnet materialer på servant som er plassert i våtsone,

Generelt ufagmessig utført arbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er stedvis registrert løse skiferstein på taket. På grunn av alder på både tekking og undertak vurderes tetthet og gjenværende levetid som usikker.

TAKST ROGALAND AS
Myklaberglia 23
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det er påvist avvik i beslagløsningene rundt pipen.
Det registreres at taknedløpet går over til en mindre dimensjon før det føres ned i bakken. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20–30 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater på trekledningen som følge av alder og værpåvirkning.

Videre registreres det at det mangler musesperre bak kledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er stedvis registrert tegn på innvendig kondens samt slitasje i vinduskarmer og utilfredsstillende utvendig tetting rundt vinduene.

Vinduene på kjøkkenet og i boden i 2. etasje lot seg ikke åpne ved befaring.

Flere av vinduene har oppnådd en høy alder.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det registreres stedvis slitasje i ytterdørene og sprukket glass i ytterdør.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Blytekking under terrassebordene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst.

Tekking har nådd en høy alder, og det registreres fuktmerker i undertaket samt råteskader i rekkverket. Rekkverket på balkong måles til 88 cm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert slitasje, bruksrelaterte merker og glipper i parketten. Det er også hullyd, ujevnheter og sprekker i gulvflisene i vindfang og gang.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist løse og boblete områder i tapetene.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Ved kontroll med nivelleringslaser registreres 10 mm. høydeavvik i gang 1 etg. målt fra dør vindfang til midt på gulv. 17 mm. avvik på soverom mot sørvest, målt fra vegg mot øst til vegg mot vest. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot sør til vegg mot nord.

Videre registreres stedvise lokale skjevheter i gulvene, glipper mellom gulvbord samt mellom gulv og gulvlister. Det registreres også stedvis knirk.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn eller feiing av pipe / ildsted. Det anbefales at dette gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes basert på resultatet av tilsynet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det registreres slitasje og bruksrelaterte merker på trappens overflater.
Videre registreres det stedvis knirk.
Rekkverkshøyde er målt til 76 cm.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det registreres at enkelte innerdører stedvis tar i karm ved åpning og lukking. Det er også observert skader og knirk i noen av dørene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Det er også montert utekran uten frostsikring.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det registreres manglende ventilasjon i stue, kjøkken, bod i 2. etasje, gang i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot sørvest.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen og fuktsikringen har nådd en alder hvor det er økt usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet fremover. Normal brukstid for drenering er ca. 30 år.

Det er registrert manglende klemlist på grunnmursplast, samt stedvis bruk av eternittplater (asbest) som fuktsikring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist stedvis sprekker i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Det registreres stedvis ujevnheter og dårlig innfesting av gjerde og levegger.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist boblete områder i tapetene.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk samt manglende tilluftsspalte under dør.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det registreres stedvis slitasje på kjøkkenet samt drypplekkasje fra vannlås under vasken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong måles til 88 cm. Gå til side

Rekkverkshøyde er målt til 76 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
I følge tidligere salg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

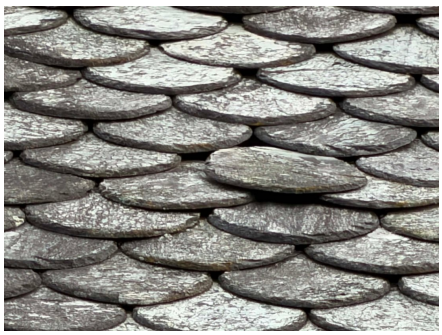
Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert løse skiferstein på taket. På grunn av alder på både tekking og undertak vurderes tetthet og gjenværende levetid som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Løse skiferstein bør festes eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på både tekking og undertak.
Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold for å vurdere tilstanden og behov for ytterligere tiltak.
Usikker tetthet og høy alder på taket medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er påvist avvik i beslagløsningene rundt pipen.
• Det registreres at taknedløpet går over til en mindre dimensjon før det føres ned i bakken. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Beslagløsningene rundt pipen bør utbedres for å hindre inntrenging av vann, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.
• Taknedløpet bør utbedres slik at det har tilstrekkelig dimensjon hele veien for å sikre god vannavledning og redusere risiko for tilbakeslag eller overbelastning ved kraftig nedbør.
Takrenner og nedløpsrør nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, og bør vurderes skiftet for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon / Loft er en lukket konstruksjon uten muligheter for inspeksjon.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater på trekledningen som følge av alder og værpåvirkning.

Videre registreres det at det mangler musesperre bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte slitte og sprukne deler av trekledningen for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Det bør monteres musesperre bak kledningen for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader og hygieniske utfordringer.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevindu med koblet glass og 2-lags glass.

Vaskeromsvindu fra 2012, baderomsvindu fra 2018, stuevindu mot sør fra 2017,soveromsvindu 2 etg. fra 2018, soveromsvindu 1 etg. mot sør ra 2018, soveromsvindu 1 etg. mot sørvest fra 2018 og soveromsvindu 1 etg. mot vest fra 2010.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert tegn på innvendig kondens samt slitasje i vinduskarmer og utilfredsstillende utvendig tetting rundt vinduene.

Vinduene på kjøkkenet og i boden i 2. etasje lot seg ikke åpne ved befaring.

Flere av vinduene har oppnådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitasje i vinduskarmer samt utbedring av utvendig tetting rundt vinduene for å hindre fuktinntrengning og videre skader.

Vinduene på kjøkkenet og i boden i 2. etasje bør kontrolleres og eventuelt repareres slik at de kan åpnes og lukkes som forutsatt.

Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da høy alder gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og fremtidige skader.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ 1-lags glass og malt tre balkongdør med 1-lags glass.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis slitasje i ytterdørene og sprukket glass i ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdørene bør utbedres eller skiftes ut, og sprukket glass må byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, redusert sikkerhet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vest vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Årstall: 1964

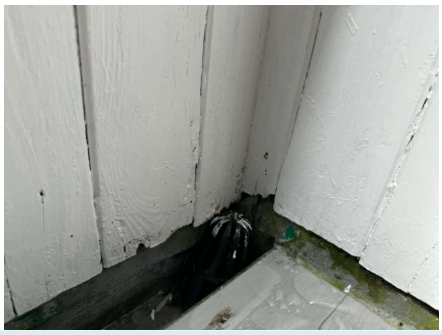
Vurdering av avvik:

• Blytekking under terrassebordene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst.

Tekking har nådd en høy alder, og det registreres fuktmerker i undertaket samt råteskader i rekkverket.
• Rekkverket på balkong måles til 88 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tekkingens tilstand bør undersøkes nærmere, og eventuell utskifting eller utbedring må vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader. Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, ytterligere råteutvikling og svekket bæreevne i konstruksjonen.
• Rekkverkshøyden på 88 cm er lavere enn dagens forskriftskrav. Det bør vurderes å øke høyden for å ivareta sikkerheten, spesielt dersom det skal oppholde seg barn på balkongen. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

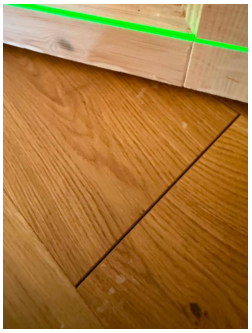
Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje, bruksrelaterte merker og glipper i parketten. Det er også hullyd, ujevnheter og sprekker i gulvflisene i vindfang og gang.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard.
Slitasje, glipper og sprekker kan føre til ytterligere skader, redusert levetid og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.
Interessenter bør vurdere behovet for tiltak ut fra ønsket bruk og standard.



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

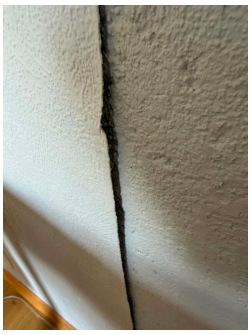
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og takess.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er påvist løse og boblete områder i tapetene.

Konsekvens/tiltak
• Løse og boblete områder i tapetene bør utbedres for å unngå videre forringelse av overflatene og redusert estetisk kvalitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på veggoverflatene og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Ved kontroll med nivelleringslaser registreres 10 mm. høydeavvik i gang 1 etg. målt fra dør vindfang til midt på gulv. 17 mm. avvik på soverom mot sørvest, målt fra vegg mot øst til vegg mot vest. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot sør til vegg mot nord.

Videre registreres stedvise lokale skjevheter i gulvene, glipper mellom gulvbord samt mellom gulv og gulvlister. Det registreres også stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Dette er ikke uvanlig på eldre hus og vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved større oppgraderinger / renovering og legging av nye gulv.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvensen av høydeavvik, skjevheter, glipper og knirk i gulv er redusert komfort, økt slitasje og risiko for videre utvikling av skjevheter over tid. Det anbefales jevnlig kontroll for å følge med på utviklingen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Jøtul vedon plassert i gang 1 etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn eller feiing av pipe / ildsted. Det anbefales at dette gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes basert på resultatet av tilsynet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tilsyn og feiing av pipe og ildsted. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og øker risikoen for brann eller andre skader.
Det anbefales at tilsyn og feiing gjennomføres snarest, og at eventuelle nødvendige tiltak utføres basert på resultatet.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via luke i vegg i mot sør.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i treverk er det målt et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ventilasjonen i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende.
Det er benyttet eternittplater i etasjeskillet, som inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilasjon må etableres for å redusere fuktinnholdet i treverket og forhindre utvikling av råte- og muggskader.
Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at fuktverdiene kommer under faregrensen, for å unngå skader på konstruksjonen.
Eternittplater som inneholder asbest må håndteres forsvarlig av godkjent firma ved eventuell fjerning eller arbeid, da asbest utgjør en helserisiko ved støvutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

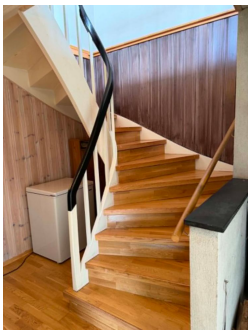
Lukket tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg. bleagt med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det registreres slitasje og bruksrelaterte merker på trappens overflater.
Videre registreres det stedvis knirk.
• Rekkverkshøyde er målt til 76 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene på trappen bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping, sparkling og maling, for å forlenge levetiden og forbedre utseendet.
Knirk bør utbedres for å hindre videre slitasje og sikre god brukskomfort.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
• Det anbefales å heve rekkverket til minimum 90 cm. slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører og glassfelt i innerdør mellom vindfang og gang 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at enkelte innerdører stedvis tar i karm ved åpning og lukking. Det er også observert skader og knirk i noen av dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales justering av innerdører som tar i karm, samt utbedring av skader og knirk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, redusert funksjon og brukervennlighet, samt behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, fliser / panel på vegger og panel i tak.

25 mm. fall, målt fra dør til topp sluk.

Det er etablert en utslagsvask, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

• Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3):

- Eldre slukløsning
- Manglende tettesjikt
- Manglende fliser under varmtvannsbereder
- Sprekker i murovergang mellom gulv og vegg
- Manglende mekanisk avtrekk
- Ujevnheter i fliser
- Generelt ufagmessig utført arbeid

Konsekvens/tiltak

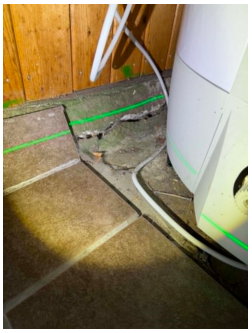
Tilstandsrapport

• Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av godkjent tettesjikt, utskifting av sluk, utbedring av sprekker og ujevnheter, samt montering av mekanisk avtrekk.

Arbeidet er generelt ufagmessig utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil, fuktskader og fremtidige skader på konstruksjonen. Manglende tettesjikt og eldre slukløsning medfører særlig risiko for vanninntrenging og følgeskader.

Det anbefales at alt arbeid vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson. Våtrommet bør ikke benyttes før nødvendige utbedringer er gjennomført, for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





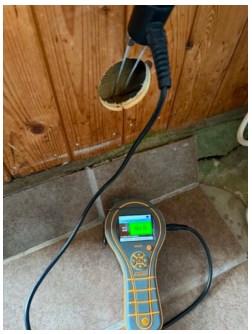


1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, fliser / panel på vegger og takess plater i tak.

15 mm. motfall, målt fra dør til inngangd dusjsone.

Tilstandsrapport

Det er etablert en servant og dusjsone.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3).

Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende, det er også måldt motfall på badet. svertesopp og sprukne flisefuger.

Eldre slukløsning og ikke synlig bruk av tettesjikt. Manglende tilluftsspalte under dør .

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade / uegnet materialer på servant som er plassert i våtsone,

Generelt ufagmessig utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utbedring av fallforhold mot sluk, ny slukløsning, utskifting av skadet og uegnet materiale, samt etablering av tilfredsstillende tettesjikt og tilluftsspalte under dør.

Arbeidet er generelt ufagmessig utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil, fuktskader og fremtidige skader på konstruksjonen. Det anbefales at alt arbeid vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for vannskader og sikre at våtrommet oppfyller gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser på vegg bak vask og stekesone, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin / kjøleskap er plasser i bod.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis slitasje på kjøkkenet samt drypplekkasje fra vannlås under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres drypplekkasje fra vannlås under vasken for å unngå fuktskader og utvikling av råte i omkringliggende konstruksjon.
Slitasje på kjøkkenet bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator.

Årstall: 1964

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med tapenserte plater.

Tilstandsrapport

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er påvist boblete områder i tapetene.

Konsekvens/tiltak
• Boblete områder i tapetene bør utbedres for å unngå videre skade på overflatene og redusert estetisk kvalitet. Dersom årsaken er fukt eller dårlig utførelse, kan dette medføre økt risiko for skjulte skader eller behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vask og toalett.

Årstall: 1964

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende mekanisk avtrekk samt manglende tilluftsspalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobber

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Det er også montert utekran uten frostsikring.

Konsekvens/tiltak
• Vannrørenehar nådd en alder som gir høyere risiko for lekkasjer og plutselige skader.

Utekran uten frostsikring bør oppgraderes for å unngå frostskader og påfølgende vannlekkasjer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Støpejern

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrørene bør følges opp med jevnlige kontroller og vurderes for utskiftning ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det registreres manglende ventilasjon i stue, kjøkken, bod i 2. etasje, gang i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i stue, kjøkken, bod i 2. etasje, gang i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot sørvest.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2022

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på vaskerom.

Årstall: 2023

⚠ Elektrisk anlegg

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

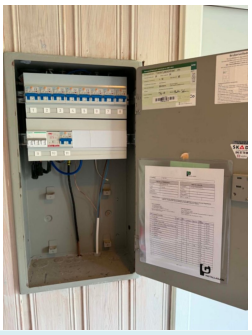
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan medføre fare for brann eller personskade.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Dreneringen og fuktsikringen har nådd en alder hvor det er økt usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet fremover. Normal brukstid for drenering er ca. 30 år.

Det er registrert manglende klemlist på grunnmursplast, samt stedvis bruk av eternittplater (asbest) som fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av drenering og fuktsikring, da dagens løsning har overskredet forventet levetid og det er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Manglende klemlist på grunnmursplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet mot vanninntrengning.

Bruk av eternittplater (asbest) som fuktsikring medfører helsefare ved håndtering og bør fjernes av fagpersoner med nødvendig kompetanse, for å unngå spredning av asbeststøv og helserisiko.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvis sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i muren bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til svekkelse av grunnmuren og risiko for følgeskader på bygget.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved muren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gjerde/levegg.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis ujevnheter og dårlig innfesting av gjerde og levegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av ujevnheter og sikres bedre innfesting av gjerde og levegger for å unngå videre forringelse, økt vedlikeholdsbehov og risiko for at deler løsner eller velter ved belastning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong måles til 88 cm.
• Rekkverkshøyde er målt til 76 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden på 88 cm er lavere enn dagens forskriftskrav. Det bør vurderes å øke høyden for å ivareta sikkerheten, spesielt dersom det skal oppholde seg barn på balkongen. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.
• Det anbefales å heve rekkverket til minimum 90 cm. slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan medføre fare for brann eller personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
I følge tidligere salg

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert / åpen garasje på BRA-e på 20 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført på søyler.
Yttervegger m/ stående trepaneler og mellomrom.
Saltak som er belagt med eternittplater (aspest).
Manuell garasjeport i malt utførelse.

Garasjen er i generelt dårlig stand. Det registreres stedvis råteskader, skjevheter, manglened takrenner / nedløpsrør og erternitt (aspest) plater på tak.
Større oppgraderinger / toatrenovering må påberegenes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

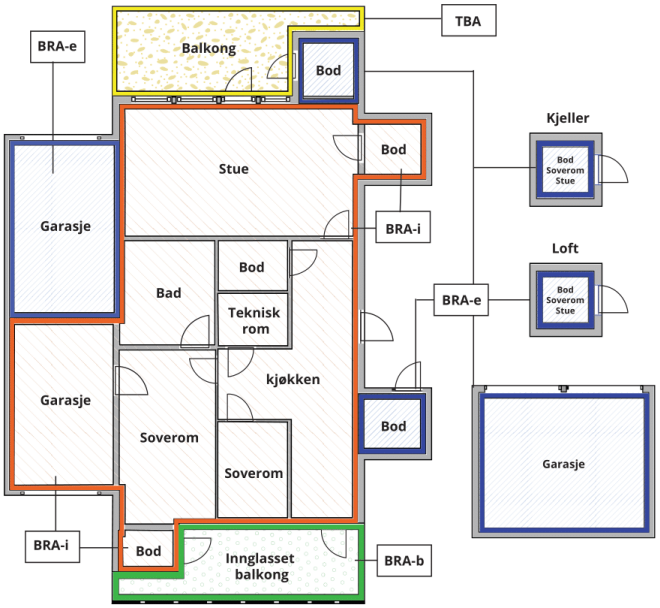
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	66			66	
2 Etasje	66			66	12
SUM	**132**				**12**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, bad, gang m/ trapp, bod, 3 soverom		
2 Etasje	Stue m/ trapp, soverom, bod, kjøkken		

Kommentar

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,32 mtr. og stue 2 etg. 2,35 mtr. - 2,93 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inntegnet vedbod 1 etg. brukes i dag som soverom og inntegnet bad 2 etg. brukes i dag som bod.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Margareth Gjøse Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	53	149		0	748.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tunglandsvegen 30

Hjemmelshaver
Larsen Margareth Gjøse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Tunglandsvegen 30, 4100 JØRPELAND

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tunglandsvegen 30	Tunglandsvegen 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

13.04.2021

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.

Boligen var brukt som hytte dei siste 15 åra før eg kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Margareth Gjøse

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bsdemiljø, Strand rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye automatsikringer, gravet inn ny strøm inn til husvegg og nytt skap ute på veggen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PG Innstalasjon,Ell nett og Langvik maskin

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**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye avløpsrør ut fra husvegg, avløpskum i innkjørsel før asfaltering pga nye rør lagt i Tunglandsvegen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Langvik maskin

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt in ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Power

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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

Nytt innlegg i pipe

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tidlegare ved rom i kjeller er omgjort til soverom, dette er det ikkje ferdig attest på

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 79621454

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Margareth Gjøse Larsen	**2026-07-08**

Identification

Margareth Gjøse Larsen

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR 53 BNR 10 m.fl. TUNGLAND

(mindre vesentlig reguleringsendring av plan av 09.12.1976, Tunglandsmyra)

Dato for siste endring: 30.01.2024

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen

§ 2

Industriarealer.

Bygningene skal ha maks. høyde 7 m og utnyttelsesgrad = 0,5 for den enkelte tomt. Bygningene skal ha ubrennbar ytre kledning.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produkjonsutstyr skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet. Langs grense mot boligområde skal et 10 m bredt belte gis parkmessig behandling.

Parkering mellom veg og bebyggelse er kun tillatt når dette ikke hindrer sikten i frisiktsonene, og langs riksvegen.

Det skal kun etableres industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig sjenanse eller forurensning.

§ 3

Areal for bensinstasjon - bilverksted.

På dette areal kan det oppføres bebyggelse med tennvernende kledning med maksimalt 1 etasje + underetasje. Inn- og utkjøring til R.V. 13 kan kun etableres etter plan godkjent av vegsjefen i Rogaland.

§ 4

Boligareal.

På arealer regulert til boligbebyggelse, skal bebyggelsen være åpen med bolighus i maksimalt 2 etasjer. Bolighusenes grunnflate ekskl. garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjene må ikke overstige 35m^2. Garasjene tillates oppført inntil nabogrense.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt oppført med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. leilighet.

§ 4.1

For eigedom gnr./bnr. 53/368 skal følgende bestemmelser gjelde:

- Det tillates oppført frittliggende enebolig.
- Tillatt BYA inkludert garasje er 30%.
- Garasje må ikke overstige 50m2, og skal oppføres innenfor byggegrense.
- Takform: Flatt tak.
- Maks byggehøyde: kt 15,50, og maksimalt tillatt antall etasjer er 3.
- Dersom utkjørsel fra garasjen er vinkelrett på veg, skal avstand være min. 5 meter.
- Bygningsdel nærmere vegkant enn 5 meter skal ikke være rom for varig opphold. Denne bygningsdelen skal være inntrukket og lavere enn hoveddel av bygningen.
- Forstøtningsmurer tillates ikke oppført utenfor byggegrensen.

§ 5

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Boligeiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefrie.

Eventuelt gjerde skal ikke være over 0,8 m.

I stedet for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekk eller busker må ved vegkryss og utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanen. I området mellom frisiktlinjen og tilstøtende vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Strand kommune.

§ 8

Etterat reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfesta av fylkesmann 09. 12. 1976

Endringer etter vedtak:

Dato		Saksnummer	Beskrivelse
30.01.2024		039/24	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 039/24 30.01.2024. *§ 4.1* • *Det tillates oppført frittliggende enebolig.* • *Tillatt BYA inkludert garasje er 30%.* • *Garasje må ikke overstige 50m2, og skal oppføres innenfor byggegrense.* • *Takform: Flatt tak.* • *Maks byggehøyde: kt 15,50, og maksimalt tillatt antall etasjer er 3.* • *Dersom utkjørsel fra garasjen er vinkelrett på veg, skal avstand være min. 5 meter.* • *Bygningsdel nærmere vegkant enn 5 meter skal ikke være rom for varig opphold. Denne bygningsdelen skal være inntrukket og lavere enn hoveddel av bygningen.* • *Forstøtningsmurer tillates ikke oppført utenfor byggegrensen..*

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR 53 BNR 10 m.fl. TUNGLAND

(mindre vesentlig reguleringsendring av plan av 09.12.1976, Tunglandsmyra)

Dato for siste endring: 30.01.2024

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen

§ 2

Industriarealer.

Bygningene skal ha maks. høyde 7 m og utnyttelsesgrad = 0,5 for den enkelte tomt. Bygningene skal ha ubrennbar ytre kledning.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produkjonsutstyr skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet. Langs grense mot boligområde skal et 10 m bredt belte gis parkmessig behandling.

Parkering mellom veg og bebyggelse er kun tillatt når dette ikke hindrer sikten i frisiktsonene, og langs riksvegen.

Det skal kun etableres industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig sjenanse eller forurensning.

§ 3

Areal for bensinstasjon - bilverksted.

På dette areal kan det oppføres bebyggelse med tennvernende kledning med maksimalt 1 etasje + underetasje. Inn- og utkjøring til R.V. 13 kan kun etableres etter plan godkjent av vegsjefen i Rogaland.

§ 4

Boligareal.

På arealer regulert til boligbebyggelse, skal bebyggelsen være åpen med bolighus i maksimalt 2 etasjer. Bolighusenes grunnflate ekskl. garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjene må ikke overstige 35m^2. Garasjene tillates oppført inntil nabogrense.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt oppført med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. leilighet.

§ 4.1

For eigedom gnr./bnr. 53/368 skal følgende bestemmelser gjelde:

- Det tillates oppført frittliggende enebolig.
- Tillatt BYA inkludert garasje er 30%.
- Garasje må ikke overstige 50m2, og skal oppføres innenfor byggegrense.
- Takform: Flatt tak.
- Maks byggehøyde: kt 15,50, og maksimalt tillatt antall etasjer er 3.
- Dersom utkjørsel fra garasjen er vinkelrett på veg, skal avstand være min. 5 meter.
- Bygningsdel nærmere vegkant enn 5 meter skal ikke være rom for varig opphold. Denne bygningsdelen skal være inntrukket og lavere enn hoveddel av bygningen.
- Forstøtningsmurer tillates ikke oppført utenfor byggegrensen.

§ 5

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Boligeiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefrie.

Eventuelt gjerde skal ikke være over 0,8 m.

I stedet for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekk eller busker må ved vegkryss og utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanen. I området mellom frisiktlinjen og tilstøtende vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Strand kommune.

§ 8

Etterat reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfesta av fylkesmann 09. 12. 1976

Endringer etter vedtak:

Dato		Saksnummer	Beskrivelse
30.01.2024		039/24	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 039/24 30.01.2024. *§ 4.1* • *Det tillates oppført frittliggende enebolig.* • *Tillatt BYA inkludert garasje er 30%.* • *Garasje må ikke overstige 50m2, og skal oppføres innenfor byggegrense.* • *Takform: Flatt tak.* • *Maks byggehøyde: kt 15,50, og maksimalt tillatt antall etasjer er 3.* • *Dersom utkjørsel fra garasjen er vinkelrett på veg, skal avstand være min. 5 meter.* • *Bygningsdel nærmere vegkant enn 5 meter skal ikke være rom for varig opphold. Denne bygningsdelen skal være inntrukket og lavere enn hoveddel av bygningen.* • *Forstøtningsmurer tillates ikke oppført utenfor byggegrensen..*

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DEL AV TUNGLAND (TUNGLANDSMYRA)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen

§ 2

Industriarealer.

Bygningene skal ha maks. høyde 7 m og utnyttelsesgrad = 0,5 for den enkelte tomt.
Bygningene skal ha ubrennbar ytre kledning.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produkjonsutstyr skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet. Langs grense mot boligområde skal et 10 m bredt belte gis parkmessig behandling.

Parkering mellom veg og bebyggelse er kun tillatt når dette ikke hindrer sikten i frisiktsonene, og langs riksvegen.

Det skal kun etableres industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig sjenanse eller forurensning.

§ 3

Areal for bensinstasjon - bilverksted.

På dette areal kan det oppføres bebyggelse med tennvernende kledning med maksimalt 1 etasje + underetasje. Inn- og utkjøring til R.V. 13 kan kun etableres etter plan godkjent av vegsjefen i Rogaland.

§ 4

Boligareal.

På arealer regulert til boligbebyggelse, skal bebyggelsen være åpen med bolighus i maksimalt 2 etasjer. Bolighusenes grunnflate ekskl. garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjene må ikke overstige 35m^2. Garasjene tillates oppført inntil nabogrense. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt oppført med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. leilighet.

§ 5

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Boligeiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefrie.

Eventuelt gjerde skal ikke være over 0,8 m.

I stedet for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekk eller busker må ved vegkryss og utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanen. I området mellom frisiktlinjen og tilstøtende vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Strand kommune.

§ 8

Etterat reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfesta av fylkesmannen 09. 12. 1976

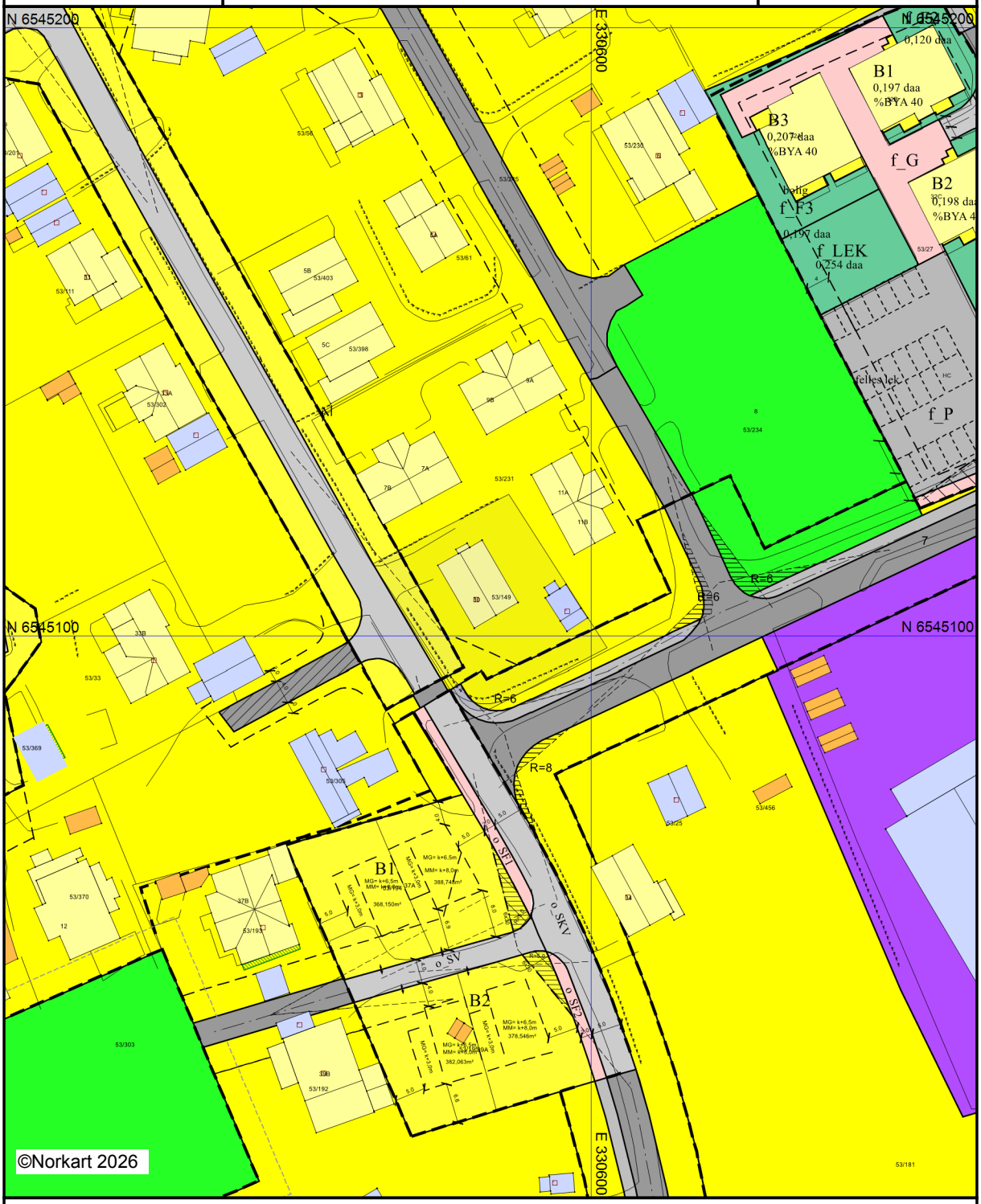
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/149
Adresse: Tunglandsvegen 30
Utskriftsdato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frisiktsone ved veg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Strandlinje sjø

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Industri
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Byggegrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Frisiktslinje
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Innsjøer og vassdrag
- Elv/Bekk

Eiendomsinformasjon
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon
- Hekk

Bygningsmessige anlegg
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Annet vegareal
- Vegdekkekant

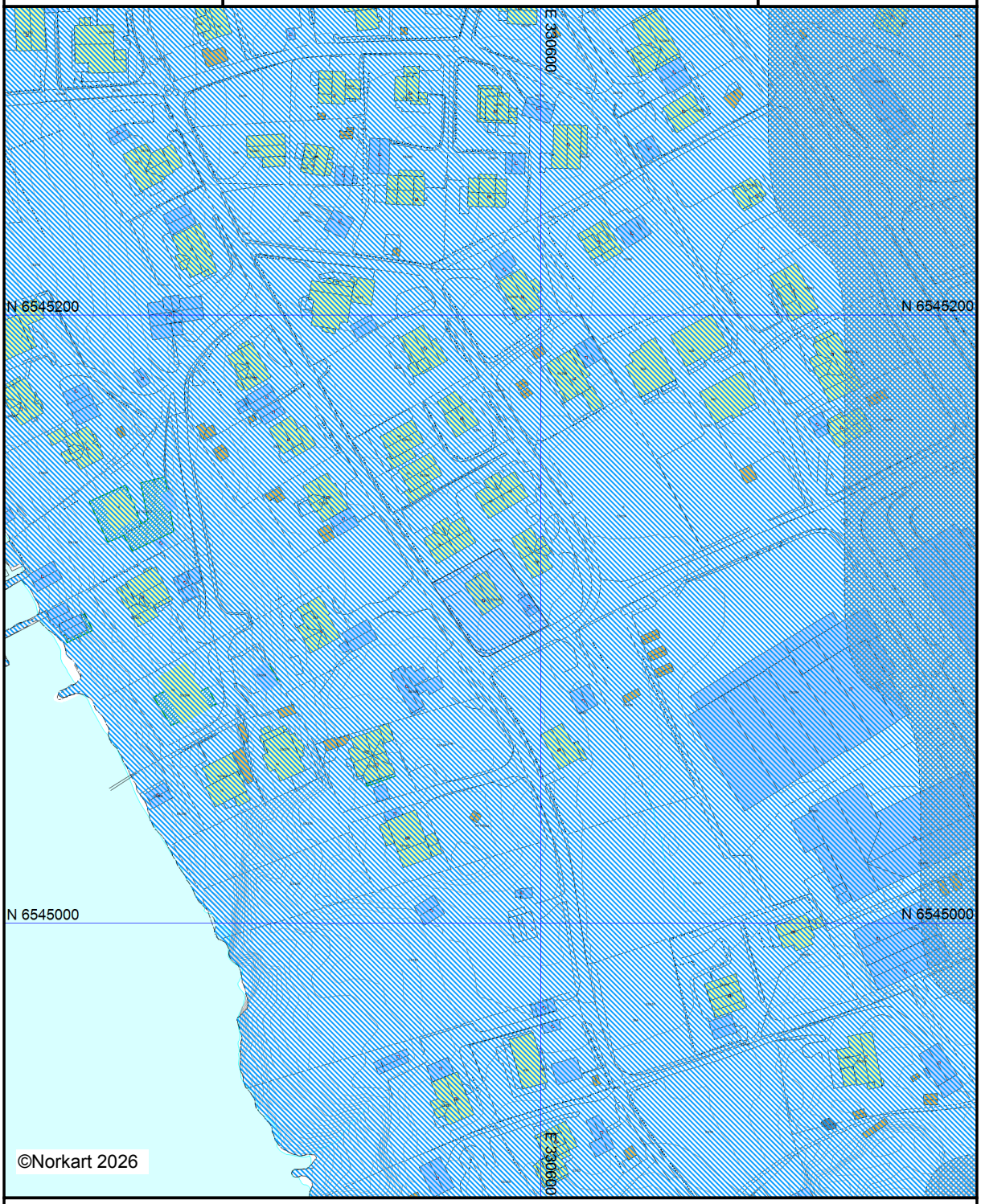
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 53/149
Adresse: Tunglandsvegen 30
Utskriftsdato: 25.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

TraktorvegSti
- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett
- Kumlokk

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Kyst
- Havflate
- Kystkontur usikker
- Kystkontur

Innsjøer og vassdrag
- Elv/Bekk

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon
- Hekk
- Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg
- Grunnriss/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Flytebrygge
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Lodrett forstøtningsmur
- Slipp/Krangang

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone grense

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DEL AV GN 53/12 - HÅHAMMER

§ 1 Omfang

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

§ 2 Fellesbestemmelser

Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Boligeiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefri. Eventuelle gjerder skal ikke være over 0,8 m.
I stedet for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekker og busker må, ved veikryss og utkjørsel, ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanene.

I området mellom frisiktlinjen og tilstøtende veier skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens nivå.

§ 3 Område for boliger

På arealet for boligbebyggelse kan det oppføres boliger, frittliggende eller i rekke. I planen er det vist tre soner for utbygging der følgende maksimale utnyttelse legges til grunn:
Sone A: BYA=40% (Tillatt bebygd areal i prosent av tomtestørrelsen)
Sone B: BYA=40%
Sone C: BYA=30%

Høydebegrensninger (byggene refererer seg til illustrasjonsplanen, datert 02.04.02):

Sone C og østre del av sone B:
Høyden begrenses i samsvar med byggeforskriftens høydeberegning.

Sone B:
Langs vei II, er topp møne for byggene begrenset til:

- Kote + 29,5 for bygg 1 og 2 regnet fra veg I
- Kote + 28,0 for bygg 3 og 4 regnet fra veg I
- Kote + 26,5 for bygg 5 regnet fra vei I
- Kote + 29,0 for bygg nord for kryss vei II / vei III

Sone A:
For de tre byggene sørvest for vei IV begrenses mønehøyde til:

- Kote + 26,0 for bygg lengst mot nord
- Kote + 25,5 for bygg nr. 2 fra nord
- Kote + 25,0 for bygg nr. 3 fra nord

For byggene sørvest for vei III begrenses mønehøyde til:

- Kote + 17,0 for bygg nr. 1 regnet fra sør
- Kote + 18,0 for bygg nr. 2 regnet fra sør
- Kote + 19,0 for bygg nr. 3 regnet fra sør
- Kote + 24,0 for bygg nr. 4 regnet fra sør

Kote + 24,5 for bygg nr. 5 regnet fra sør

Garasje tillates oppført I nabogrense.
Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasjen ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.
Det skal i tillegg vises oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. leilighet.
I arealer for boligbebyggelse kan det tillates oppført trafokiosker og lignende byggverk som godkjennes av kommunen.

§ 4 Område for fritidsbebyggelse

I område for fritidsboliger tillates eksisterende bygninger brukt til fritidsformål. Det er ikke tillatt å etablere flere bruksenheter i området.

§ 5 Område for trafikkareal

Kjørevei:
På planen er det vist eget formål for kjørevei. Veier opparbeides i den bredde som fremgår av planen

Tursti:
Reguleringsbredde er 3 meter. Innenfor denne sonen skal det opparbeides trasé for allmenn ferdsel. Traséen skal ryddes for vegetasjon i 1 meters bredde og ha liten grad av opparbeiding i grunnen. Tilretteleggingsarbeide skal skje skånsomt for hånd eller mindre maskiner.

§ 6 Lekeplass

Område for lekeplass skal opparbeides for bruk av mindre barn.

§ 7 Friområde

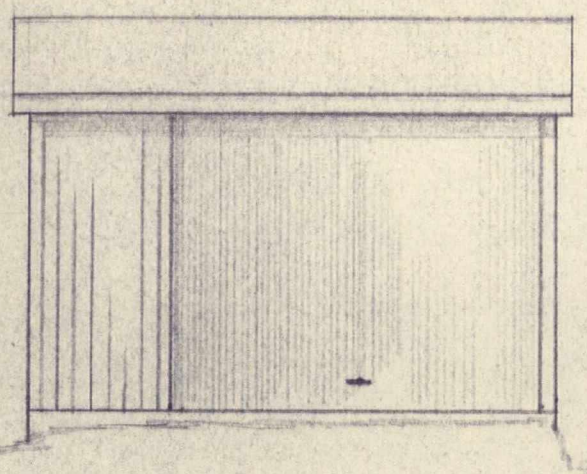
Området skal benyttes til rekreasjon og opphold. Kommunen kan tillate oppført bygg / anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.
Utforming og plassering av bygninger skal godkjennes av kommunen. Moloer og brygger tillates ikke etablert i friområdet.

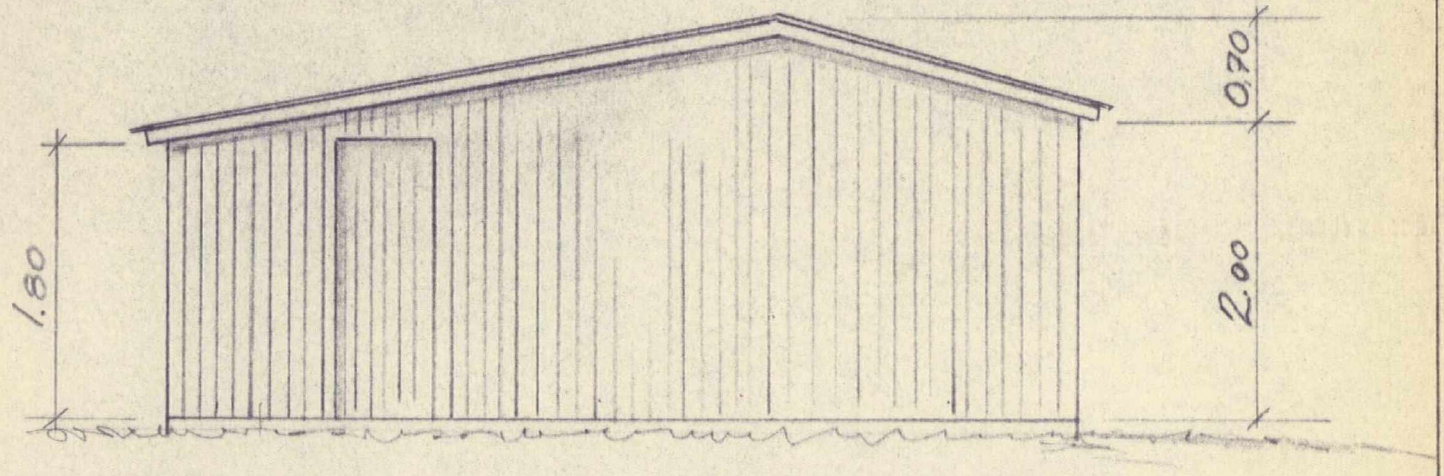
§ 8 Småbåthavn

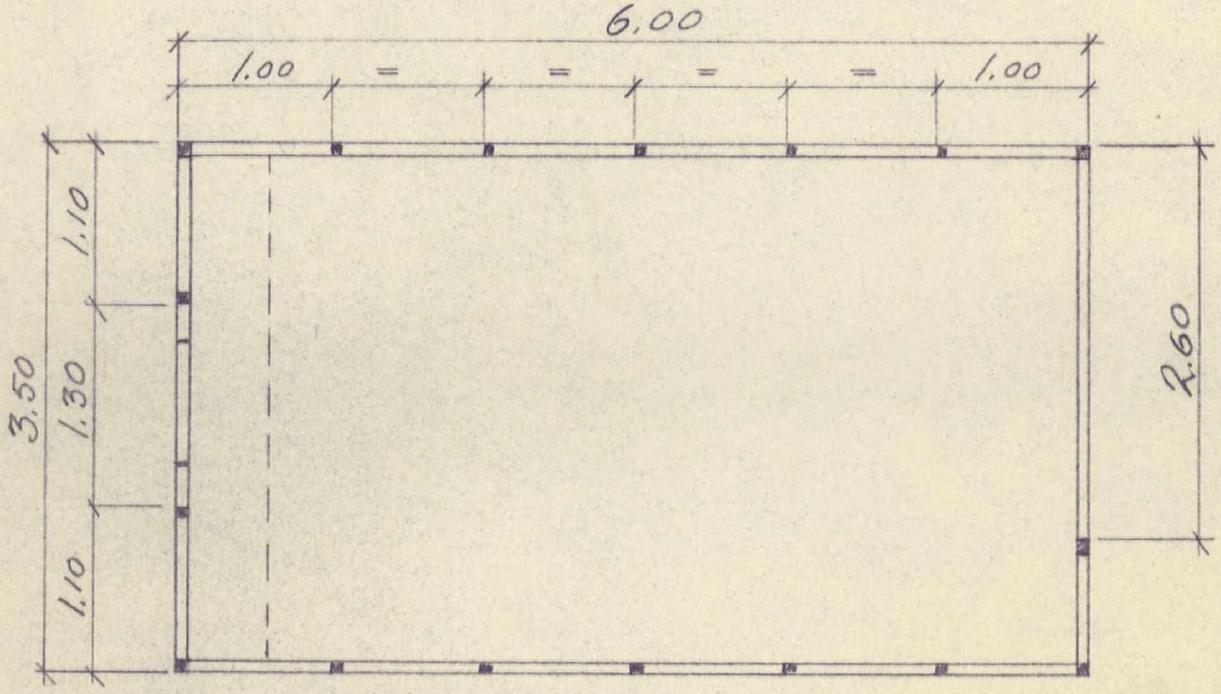
I området som er avsatt til småbåthavn kan det bygges brygger og innretninger for å skjerme disse og båter som fortøyes mot bølger og isgang.
På land kan det oppføres byggverk som har tilknytning til båtbruk når disse er godkjent av kommunen.

Vedtatt av kommunestyret 21.10.03 i sak 50/03

Bl. 09

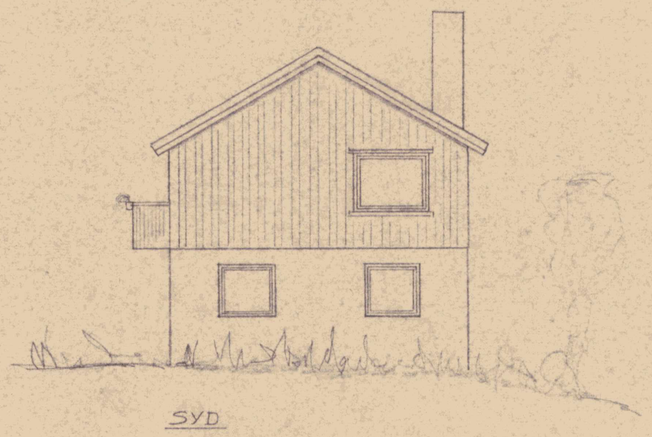




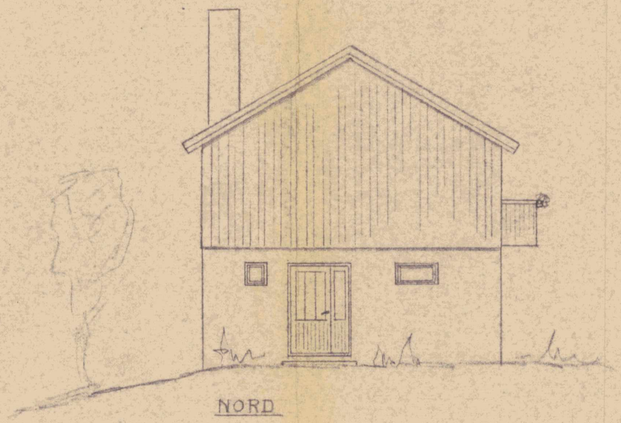


Jørpeland Bygningsr'd
Sak 61/165

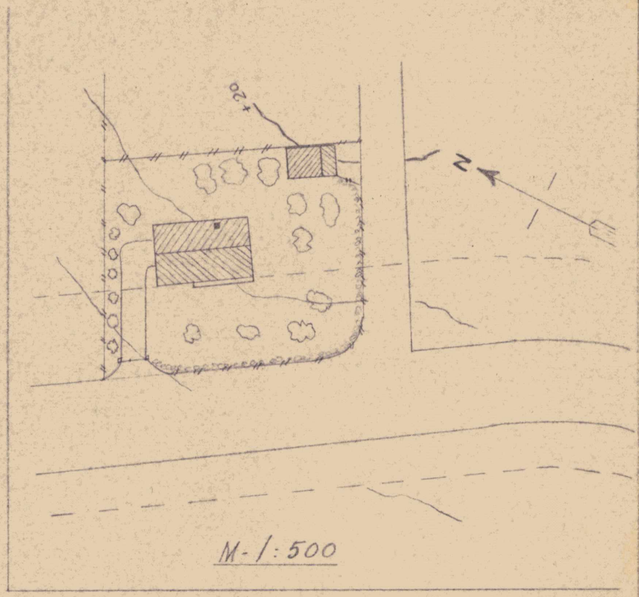
Garasje i tre for
Øystein Wick 5/10-65

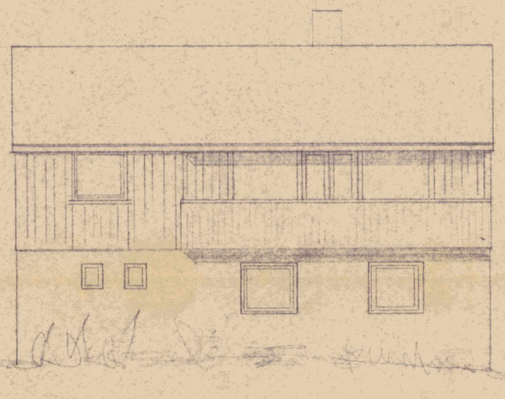


SYD

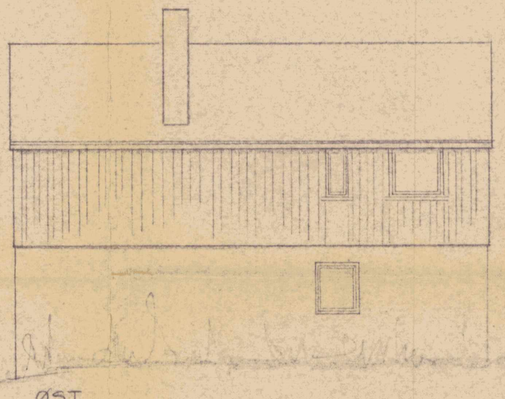


NORD

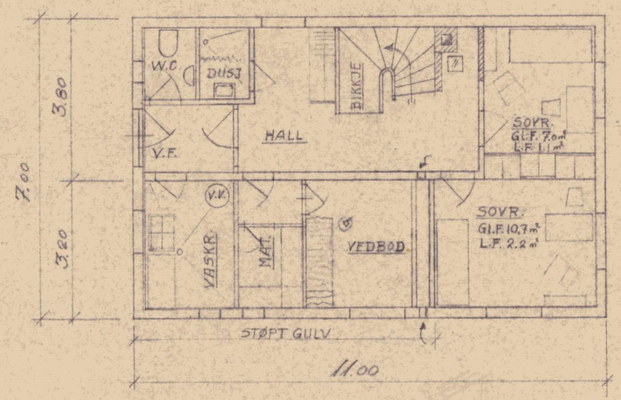




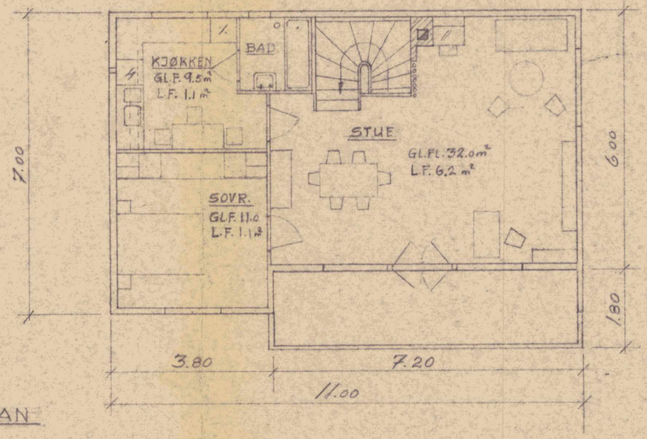
VEST



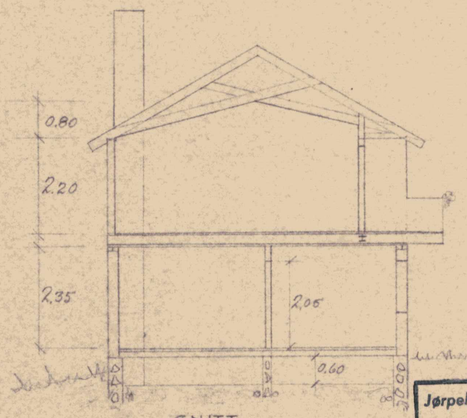
ØST



KJELLERPLAN



ET. PLAN



SNITT

Jørpeland Bygningsråd
Sak 58/62

ENEBOLIG FOR ØYSTEIN WIGK
JØRPELAND

Målestokk 1:100

Tegn. G.W. 16/2-62
Kontr.
Godkj.

JØRPELAND BOLIGBYGGELAG A/L

Endelig godkj.

Endelig godkj.

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

Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 53/149
Adresse: Tunglandsvegen 30
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

STRAND kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Tungland (eiend. navn), gr. nr. 53 br. nr. 6

Parsellen er gitt br. nr. 149 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1961 den 6. juni ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Tungland, gnr. 53, bnr. 6 av Sk.M. 0,56 i Strand kommune.

Forretningen er forlangt av Stavanger Electro-Staalverk A/S
v/Gunnar G. Foss

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Håkon Börtveit og Einar Barka

Ved forretningen møtte: [1]) For rekvirenten Gunnar G. Foss.
Kjöperen Öystein Wick.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter:

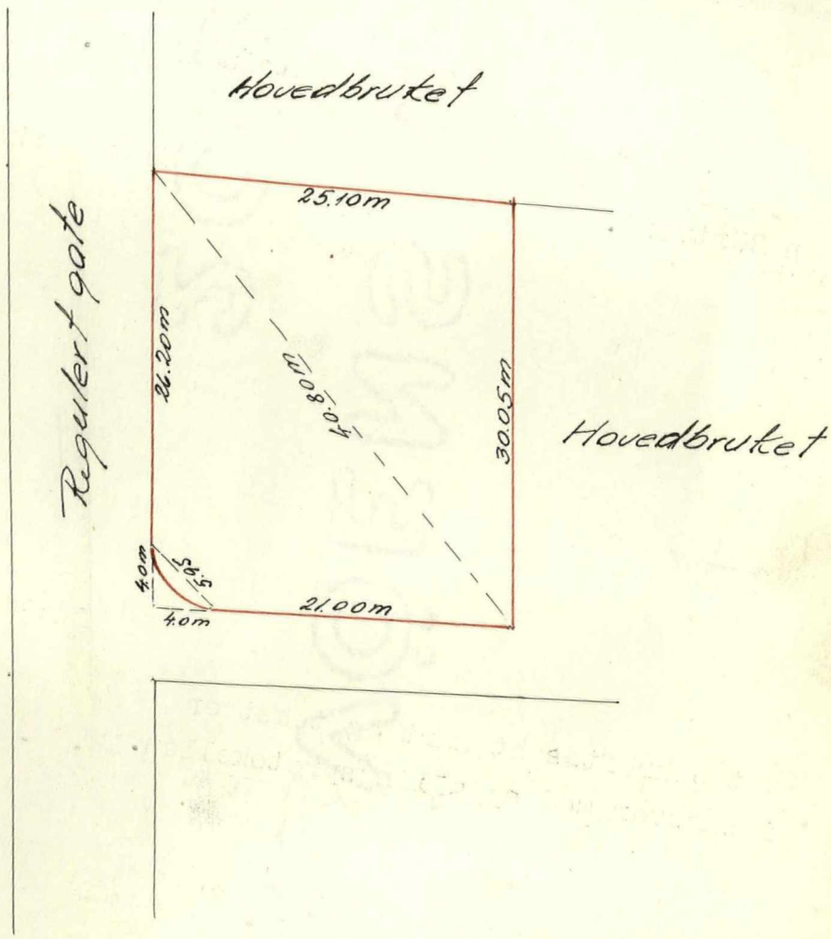
Mot nord til hovedbruket: 25,10
" öst " " 30,05
" sör " " 21,00
" sörvest etter en sirkelbue med radius: 4,00 og kordelengde: 5,95
mot vest til kant av reg. gate: 26,20.

Arealet utgjör 749,0 kvadratmeter.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

K A R T
over
Sveintun av gnr. 53, bnr. 6.
M. 1:500.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING[1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til[2]) 1 öre

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Sveintun

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Jörpeland, 6. juni 1961.

Jostein Midtun.

Håkon Børtveit.

Håkon Börtveit.
Påtegninger: [3])

Einar Barka.

Det bekreftes at kart og tekst er
i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Tingl. 19/6.

---

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Energiattest



Adresse **Tunglandsvegen 30, 4100 JØRPELAND**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315655**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172175333**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 113 kWh**

Tunglandsvegen 30, 4100 JØRPELAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tunglandsvegen 30, 4100 JØRPELAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.