

Tilstandsrapport

📍 Furulia 10, 4120 TAU

📖 STRAND kommune

gnr. 31, bnr. 1, fnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20993-1669

Referansenummer: II7600

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen
Uavhengig Takstingeniør
eskil@takseringvest.no
472 40 253



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 byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1988.

Yttervegger i betong som utvendig er pusset og reisverk i tre med tre kledning.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasje skiller av tre bjelkelag og betong.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Boligen har behov for oppgraderinger iht. alder og slitasje.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Yttervegger i betong som utvendig er pusset og reisverk i tre med tre kledning.

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer med isolerglass.

Plan 1.

-Vinduer fra byggeåret.

Plan 3.

-Vinduer fra byggeåret.

Plan 4.

-Vinduer fra byggeåret.

-Vinduer fra 2008.

Plan 5.

-Vindu fra 2008.

Ytterdører av eldre dato.

Balkongdør fra soverom av nyere ukjent dato.

Balkonger og plattinger med terrassebord i tre.

En platting av nyere dato.

Rekkverk i tre.

Totalt areal på balkonger er ca. 90m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av varierende alder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Etasjeskille i tre og betong.

Knirk og ujevnheter som normalt iht. alder.

Pipe er montert i byggeåret.

Ovner fra byggeåret.

Innvendige trapp i tre.

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent alder.

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv.

Sluk fra byggeåret med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Badekar med blandebatteri.

Naturlig ventilering

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom av ukjent alder.

Innredning på vaskerom med vaskeikum.

Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av ukjent eldre dato, velutstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.

Avløpsrør i plast.

Ventilering via åpning av vinduer og ventiler i vinduer.

Varmepumpe plassert i plan 3 fra 2023-2024.

Bereder fra 2021 plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Grunnmur i betong.

Bolig ligger skrånet terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plan 1

Soverom på byggegodkjente tegninger er benyttet som to soverom.

Plan 4

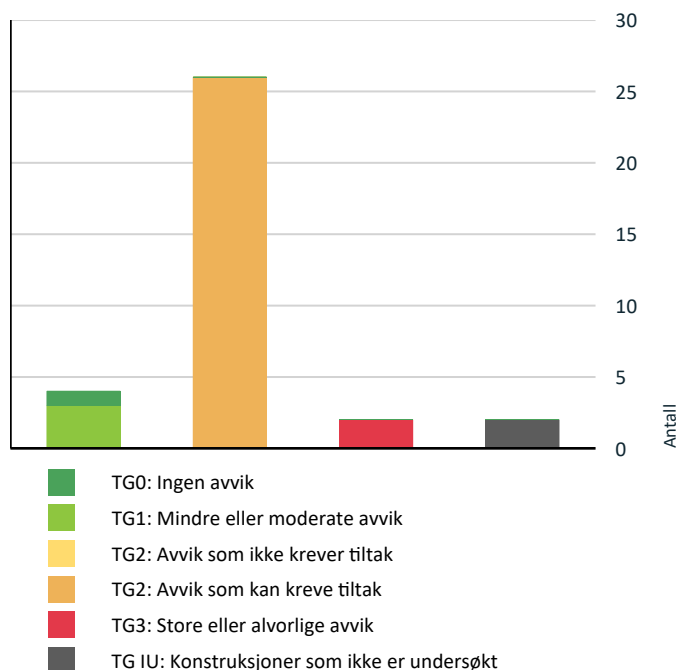
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger til innglasset balkong.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

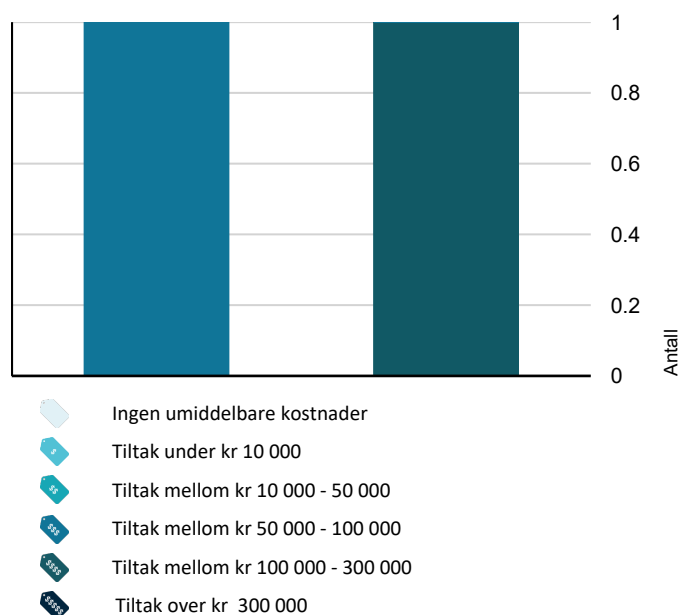
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har behov for oppgraderinger iht. alder og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkningen.

Forventet levetid er 20-40 år.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong som utvendig er pusset og reisverk i tre med tre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.
Jevnlig kontroll og vedlikehold iht. slitasje bør påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra alder i forhold til levetidstabeller.
Enkelte eldre kondenserer registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Plan 1.

-Vinduer fra byggeåret.

Plan 3.

-Vinduer fra byggeåret.

Plan 4.

-Vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.
Enkelte vinduer i kjeller er ikke ferdigstilt da det registreres glippe mellom mur og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Vinduer - 2

Plan 4.

-Vinduer fra 2008.

Plan 5.

-Vindu fra 2008.

TG 2 Dører

Ytterdører av eldre dato.

Vindu til skyvedør plan 3 fra 2023.

Balkongdør fra soverom av nyere ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.
Balkongdør til soverom manglende beslag i nedre del under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og plattinger med terrassebord i tre.
En platting av nyere dato.
Rekkverk i tre og glass.
Totalt areal på balkonger er ca. 90m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet høy alder/slitasje.
Terrassebord på platting av nyere dato ligger noe tett. (Dette medfører at vann ikke renner av bordene.
Ved legging av terrassebord er det anbefalt at bordene har ett mellomrom på ca. 5 mm slik at vann kan renne av bordene)
Rekkverk mangler (TG3)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av rekkverk og rekkverkshøyder anbefales.
Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



TG 2 Innglasset balkong

Innglasset balkong tekket med terrassebord i tre av ukjent alder.
Areal: 23m².

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Balkongdør har høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

Trapper tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Enkelte trapper mangler rekkverk (TG3)

Enkelte trapper mangler håndløper iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflater av varierende alder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og betong.

Knirk og ujevnheter som normalt iht. alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er montert i byggeåret.

Ovner fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet slitasje/alder.

Enkelte hakk rift og marker registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

VÅTROM

PLAN 2 > BAD

Generell

Bad av ukjent alder.



PLAN 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320

Enkelte fliser har sprekk.

Bom i fliser registreres.

Det avløpsrør til badekar har rørgjennomføring i vegg til dusjsonen, dette er ikke en anbefalt løsning.

Det er ikke synlige membraner/mansjetter i rør føring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.
Sprekk i fis kan gi økt slitasje på membran og tettesjikt.
Oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

PLAN 2 > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fallet på badet tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.
Oppgraderinger anbefales.

PLAN 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Ikke synlig membran under klemring. Membranen kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



PLAN 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Badekar med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport

PLAN 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

PLAN 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

PLAN 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom av ukjent alder.

Innredning på vaskerom med vaskekum.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres større rift i gulv membran.

Våtrommet er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



PLAN 2 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent eldre dato, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.



PLAN 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør påregnes i tiden som kommer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

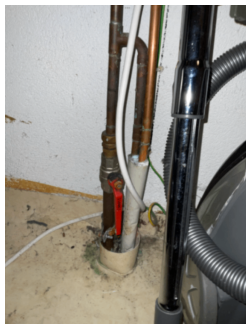
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ventilasjon

Ventilering via åpning av vinduer og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Varmesentral

Varmepumpe plassert i plan 3 fra 2023-2024.



Varmtvannstank

Bereder fra 2021 plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja TG 2 er satt grunnet alder.

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Kun deler av grunnmurs plast er ikke synligjort og topplist er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Jevnlig overvåking anbefales.

Terrengforhold

Bolig ligger skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eablering av fall fra grunnmur anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes i tiden som kommer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod av ukjent alder.

Oppført med bindingsverk med utvendig stående kledning.

Saltak tekker med betongtakstein.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes i tiden som kommer.

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

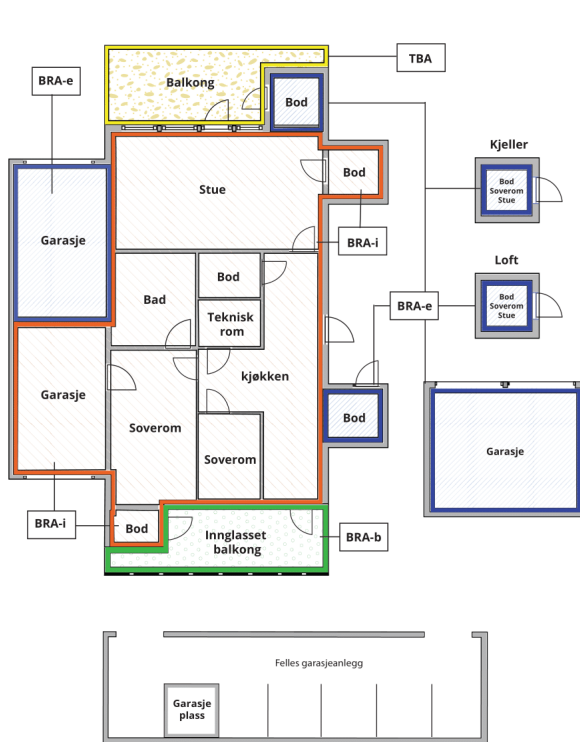
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Plan 5	20			20	90
Plan 4	36		23	59	
Plan 3	38			38	
Plan 2	34			34	
Plan 1	34	9		43	
SUM	162	9	23		90
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Plan 5	Trapp, Soverom, Garderobe		
Plan 4	Trapp/Stue		Innlasset balkong
Plan 3	Trapp/stue, Kjøkken		
Plan 2	Trapp/gang, Bod, Bad, Soverom, Vaskerom		
Plan 1	Entré, Gang/trapp, 2 Soverom	Utvendig bod under balkong	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plan 1
Soverom på byggegodkjente tegninger er benyttet som to soverom.

Plan 4
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger til innlasset balkong.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	7
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
1130 STRAND	31	1	366	0	933 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Furulia 10									
Hjemmelshaver									
Jakobsen Lilliann, Olsen Stian Beyer									

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/117600>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250012
Adresse	Furulia 10		
Postnr.	4120	Sted	TAU
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sr-bank	Polise/avtalnr	10401126
Selger 1 Fornavn	Lilliann	Etternavn	Jakobsen
Selger 2 Fornavn	Stian	Etternavn	Beyer Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noen Sprekker i fliser på bad

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noe maur på kjøkken og bad sporadisk

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

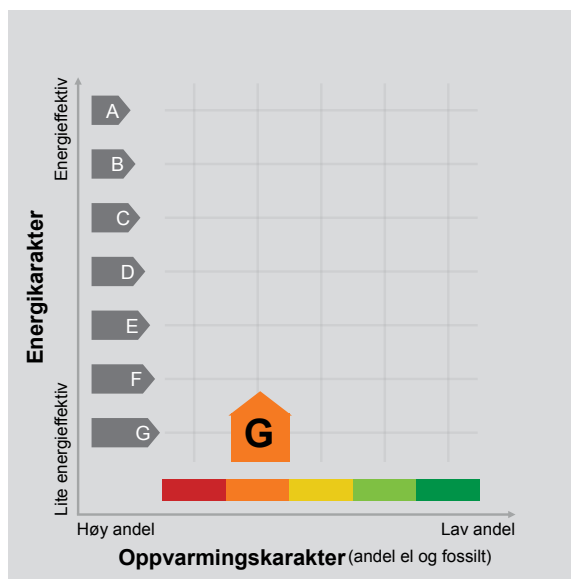
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Furulia 10
Postnummer	4120
Sted	TAU
Kommunenavn	Strand
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	366
Bygningsnummer	9291075
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97797
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1947
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 185
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: 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 vegg.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 31.1.366.0 / 1 (Furulia 10)

Avtale nr.	3116	Avtaletype	Privateiendom		
Eiendom	Furulia 10	Eiendomstype			
Bruksnavn		Eiendomsforhold			
Gårds- og bruksnr.	31.1.366.0	Tinglyst	16.10.2012		
Delnummer	1	Utgår			
Internkunde		Ressurs			
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1		
Kunde navn	Olsen Stian Beyer	Eier navn	Olsen Stian Beyer		
Adresse	Furulia 10	Adresse	Furulia 10		
Postnr/sted	4120 TAU	Postnr/sted	4120 TAU		
Land	NORGE	Land	NORGE		
Beregnet årsbeløp for 2025					
Varegruppe	Varegruppenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
100	Vann	5 367,00	5 367,00	1 341,84	6 708,84
200	Avløp	5 434,92	5 434,92	1 358,76	6 793,68
300	Eiendomsskatt	2 907,96	0,00	0,00	2 907,96
400	Feiing	303,00	0,00	0,00	303,00
Totalt		14 012,88	10 801,92	2 700,60	16 713,48

MÅLEBREVuten grensejustering
☒ med grensejustering

Kommune

STRAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

J.nr.

33/88

Målebrev nr.

35/88

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

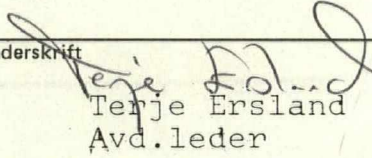
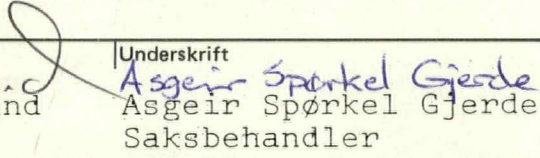
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	31	1	366
	Bruksnavn/adresse Fururingen I		
Areal	933.2 m ²		

Dagbokstempel

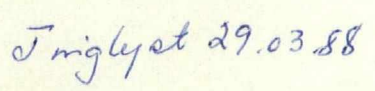
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22. mars 1988
Rekvirent	Tau Bygg Eiendom A/S
Bestyrer	Asgeir Spørkel Gjerde
Forretning	Kartforretning over gnr.31 bnr.1 fnr.366, samt ensidig grensejustering med gnr.31 bnr.1 fnr.360. Eiendommen er bebygd med enebolig. Dette målebrev erstatter målebrev nr.95/86. (Tinglyst 03.09.86)

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jørpeland	25.03.88	 Terje Ersland Avd.leder	 Asgeir Spørkel Gjerde Saksbehandler

Tinglysing

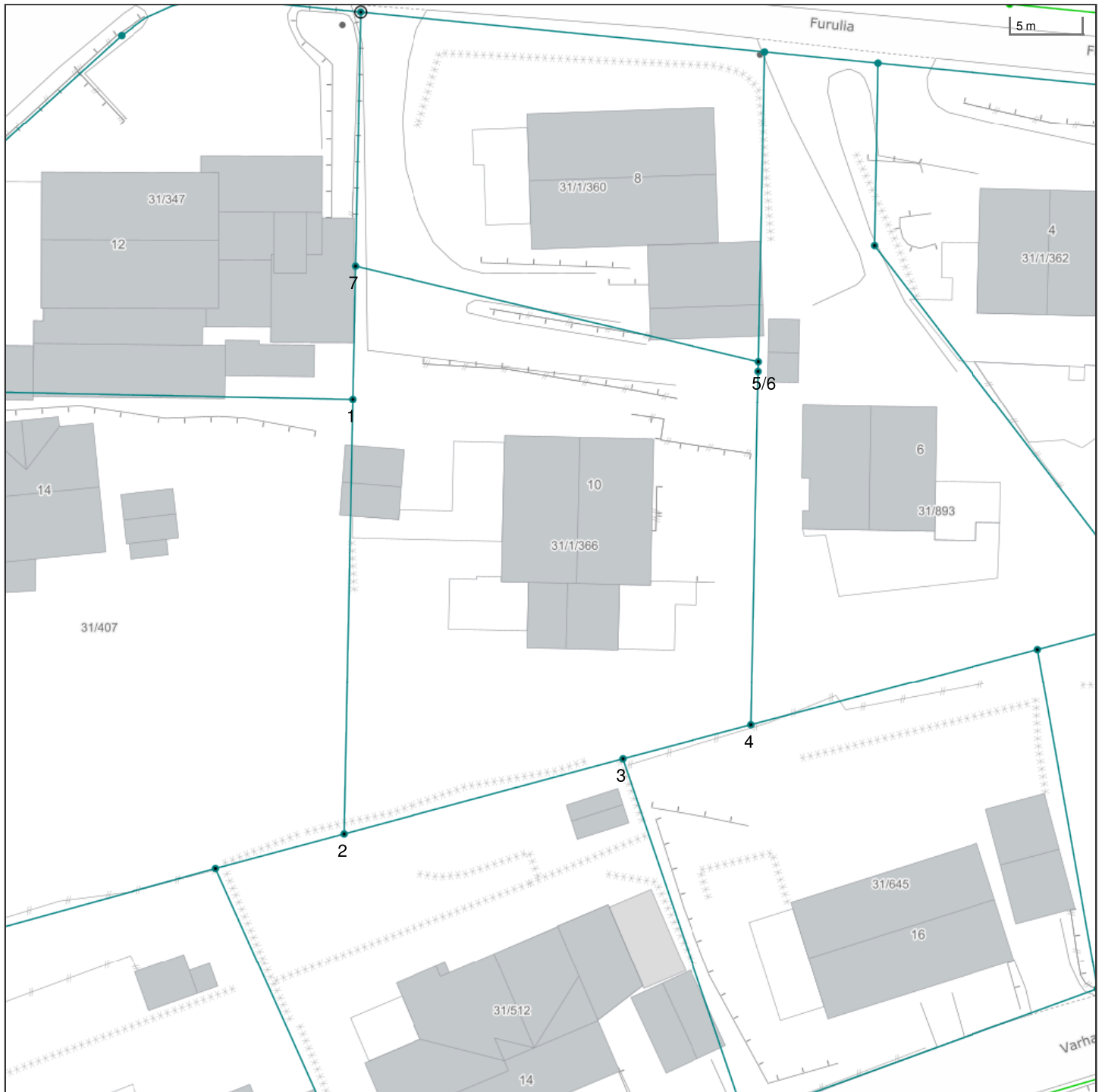
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Fester: Morten Hope, 4120 Tau
Boligtomt
Reg.plan: 03.10.84
Hjemmel til overstående festenummer må overdras til fester gjennom tinglyst festekontrakt

31 1 366
4120 06 02 0203 T 01

Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/1/366/



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		933,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6550414,16	Øst	323499,97
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6550425,36	323486,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,37			
2	6550394,86	323484,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,57			
3	6550399,22	323504,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,32			
4	6550401,19	323513,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,34			
5	6550426,01	323515,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,87			
6	6550426,69	323515,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68			
7	6550434,71	323487,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,16			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN

FURURINGEN I, TAU, STRAND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2

I området kan det settast opp bustadhus med inntil 2 etasjer og tilhøyrande garasjar. Der terrenget ligg til rette for det, kan bustadhus ha ei form og høgde som er tilpassa terrenget, f. eks. i bratt skråning.

§ 3

Grunnflata til bygningen inklusive garasje må ikkje vere større enn 20 % av netto tomteareal.

§ 4

Garasjer kan oppførast som tilbygg til bustadhuset eller som frittliggande bygning, men den skal tilpassast bustadhuset når det gjeld materialvalg, form og farge. Garasjane skal berre settast opp i 1 etasje og med grunnflate ikkje over 50 m².

Garasje kan etter reglane i byggeforskriftene settast opp i nabogrense.

Den endelege plasseringa av garasjane vert bestemt av bygningsrådet. Plasseringa av garasje skal visast på situasjonsplanen som vert sendt inn saman med byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen skal byggast på eit seinare tidspunkt. I tillegg til garasje skal det på tomteareal vere oppstillingsplass for ein bil.

§ 5

Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldinga sørge for at bustadhusa får ein god form og eit godt materialvalg i samsvar med terreng og andre bygningar i byggefeltet.

§ 6

Det skal leggjast vekt på at det beste av den eksisterande vegetasjonen vert verna om.

§ 7

Inga tomt må tilplantast med tre eller busker som etter bygningsrådet si meining kan vere til hinder for den offentlege ferdsla. Dei ubebygde områda må få ei god form og handsaming. Området mellom frisisiklinjer og vegkantar i vegkryss skal ha fri sikt i ei høgde på minst 0,5 m over vegplan.

§ 8

Offentlege bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjer, og dei skal i kvart tilfelle godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet skal legge vekt på at offentlege bygningar og handsaminga av terrenget (avkjøyringar, tilplanting, parkeringsplassar o.l.) får ei god tilpassing til byggefeltet.

§ 9

Etter at reguleringsplanen er stadfesta er det ikkje tillatt å etablere noko som strir i mot planen.

§ 10

Bygningsrådet kan dersom det er særlege grunnar for det, gjere unntak frå reguleringsbestemmelsane innafor ramma av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

Egengodkjent i Strand kommunestyre, 03. 10. 1984



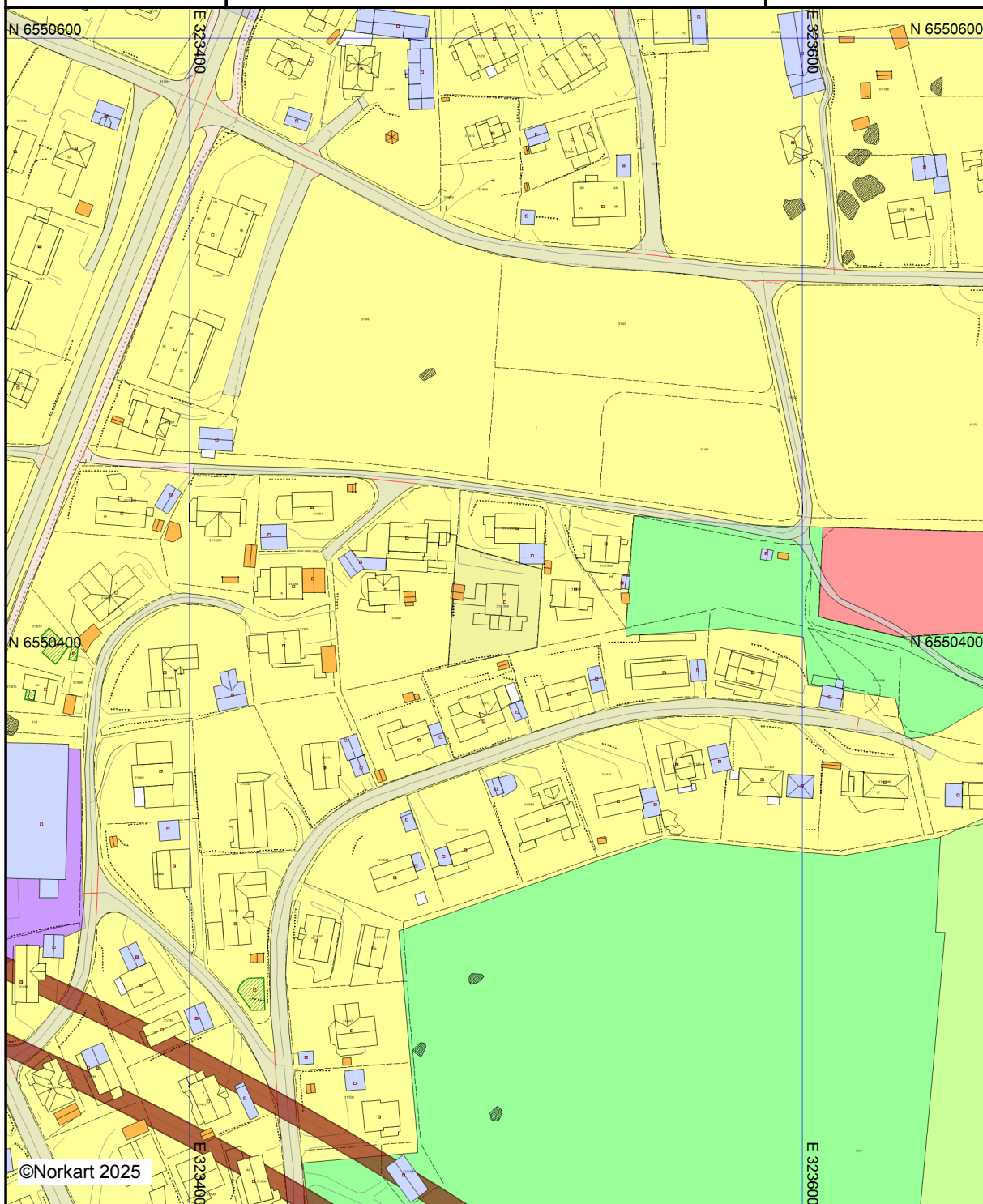
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/1/366
Adresse: Furulia 10
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000



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

VEG

-  VegKjørende medium U
-  VegKjørende
-  Vegdekkekant medium U
-  Vegdekkekant
-  VegAnnenAvgrensning
-  AnnetVegarealAvgrensning
-  VegGåendeOgSyklende
-  Vegrekkeverk
-  VegFiktivGrense
-  Kjørebane kant
-  Vegoppmerking
-  Vegbom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

TraktorvegSti

 Sti

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, Ferdigattest
-  Bygning, Unntatt fra saksbeh.
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

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

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adresspunkt tekst



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
11.02.2025

Eiendomsinformasjon

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	1	Festenr.	366	Seksjonsnr.	
Adresse:	Furulia 10, 4120 TAU								

Målebrev	☒
Skylddeling	☐
Seksjonering	☐
Kommunale avgifter	☒
Kommentar:	

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☒
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Foreligger ferdigattest:	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒
Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	☐

Kommentar:	
------------	--

Vann og avløp registrert på eiendommen

Er registrert som abonnent på kommunalt vann	☒
Er registrert som abonnent på kommunalt avløp	☒

Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt vann	☐
Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt avløp	☐

Eiendommen har installert vannmåler	☐
-------------------------------------	--------------------------

Eiendommer som betaler etter målt forbruk, betaler inn et akontobeløp basert på fjorårets forbruk og avregning skjer i 1. termin året etter. Ved eventuell hjemmelsovergang utenom dette må oppgjør foretas mellom ny og gammel eier, og det anbefales derfor at vannmåler blir avlest.

Kommentar:

Adkomst til eiendommen

Offentlig veg	☒
Privat veg	☐

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

Furulia 10

Nabolaget Tau - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestamarka	4 min
Linje 101, 130, 140	0.3 km
Stavanger stasjon	25 min
Linje F5, L5	25.4 km
Stavanger Sola	35 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.)	12 min
358 elever, 20 klasser	0.9 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.)	20 min
118 elever, 7 klasser	1.5 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
196 elever, 8 klasser	0.9 km
Strand videregående skole	14 min
400 elever	1 km

Ladepunkt for el-bil

Tau-R13 (Handelsparken)	16 min
Pizzabakeren Tau	20 min

«Det er sentralt. God kollektivtrafikk, greie butikker. Ikke langt fra noe. Pent å se på. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

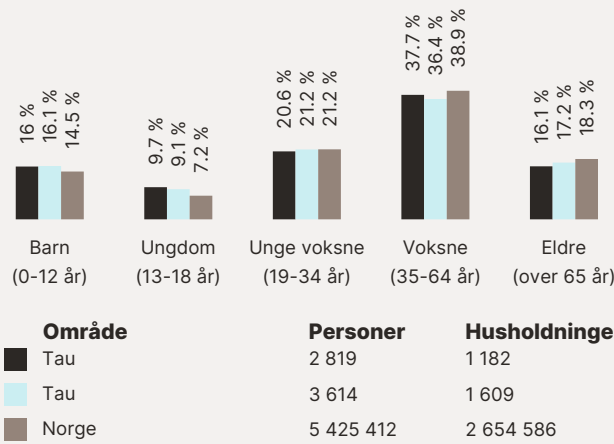


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år)	6 min
77 barn	0.5 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år)	13 min
72 barn	1 km
Espira Tau barnehage (0-5 år)	25 min
82 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	3 min
Coop Extra Tau	16 min
Post i butikk	1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Varhaugvegen

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

Lauvtunvegen

Ballspill

11 min

0.8 km
- 

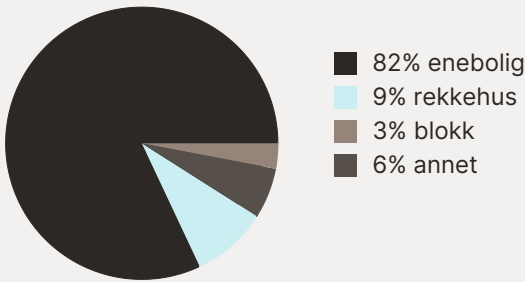
Fitnesspoint Jørpeland

14 min
- 

Akilles Treningssenter

15 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

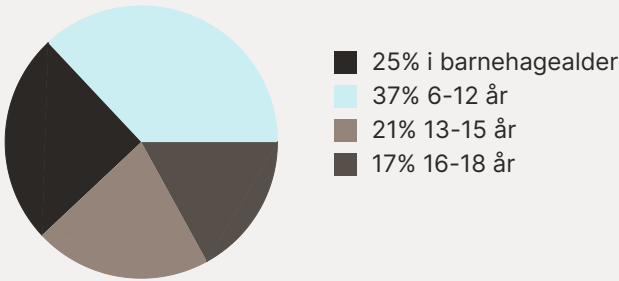
Ryfylke Storsenter

13 min
- 

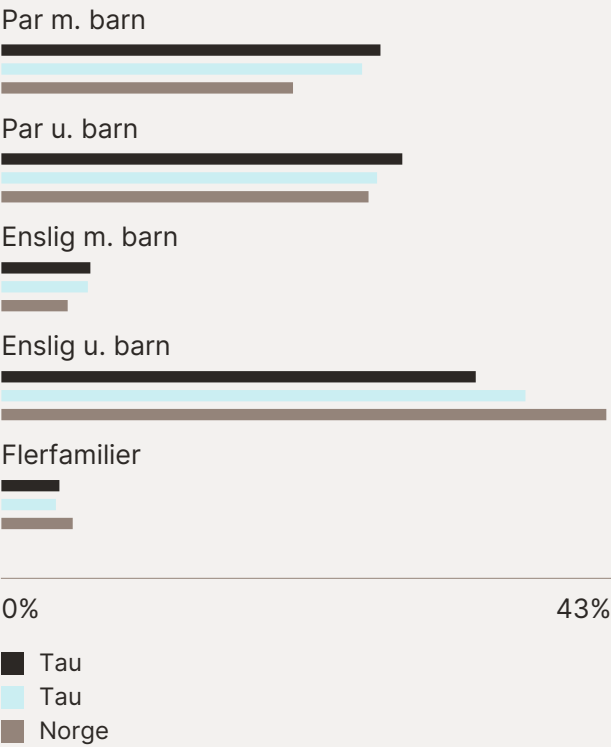
Apotek 1 Tau

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

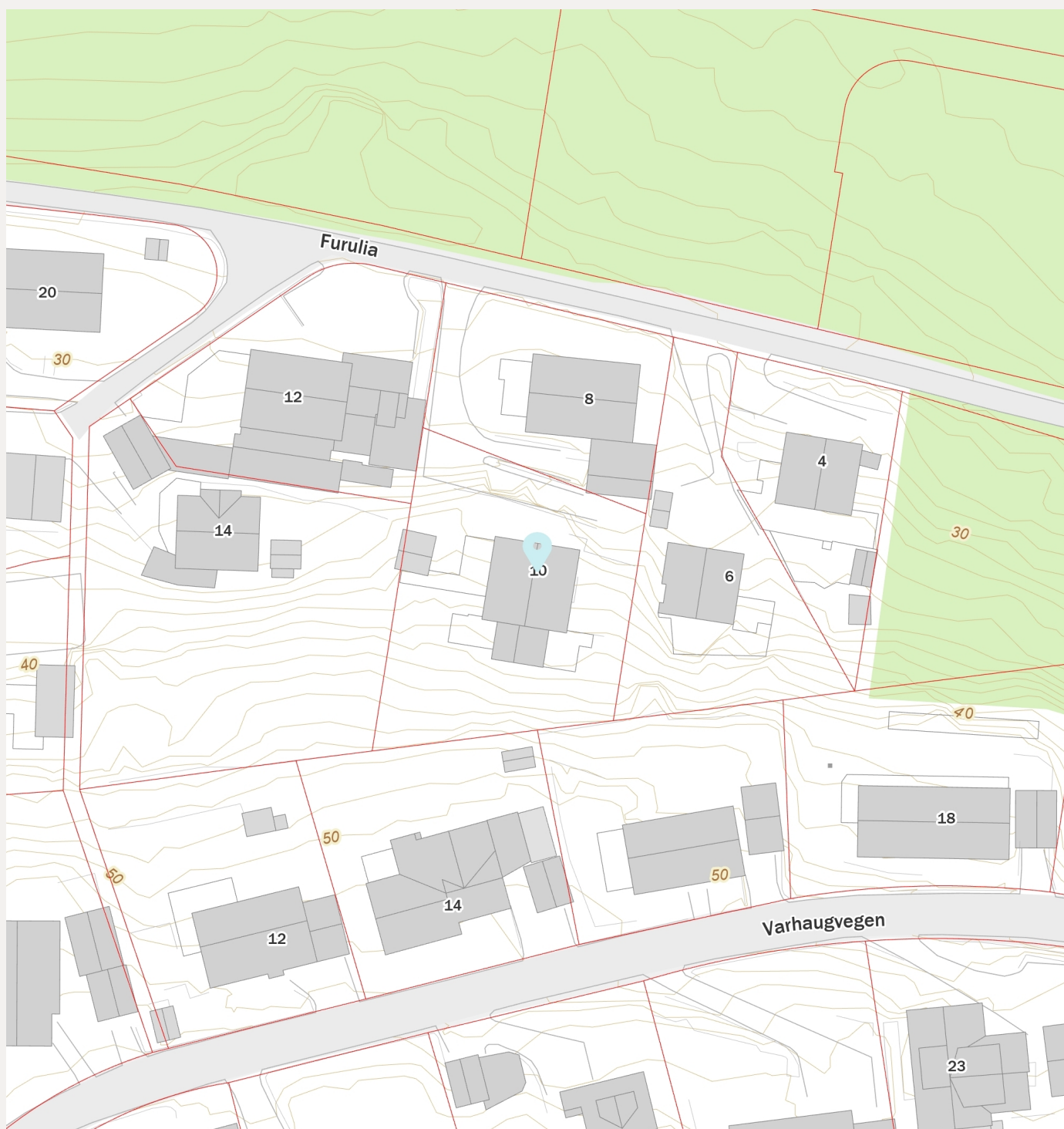
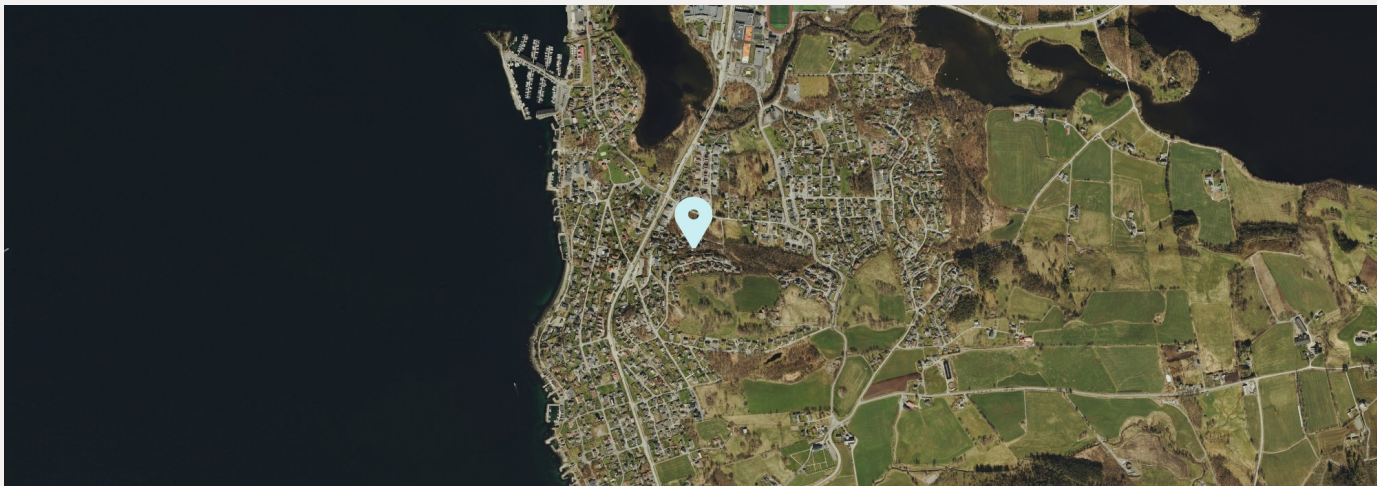


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Hjorthaug 203250012
Vår referanse: 3670340/25684508
Bestilling: C3 2025-02-06 (7) 97

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3787	45	10.6.1988	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1130 STRAND	31	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

→ Strand kommun

10.6.88

350.-

DAGBOKFØRT
10.06.88 03787SORENSKRIVEREN I
RYFYLKE

FESTEKONTRAKT

FESTETOMT NR. 366

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under
forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

en parsell på ca. 933,2 Morten Alvin Hope
av

Strand prestegard — kapellangard

gnr. 31 bnr. 1 i Strand kommune.

Parsellen skal nyttes til boligtomt.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser
som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar
noe ansvar for:

Parsellen ligger i strøk med stadfestet reguleringsplan.

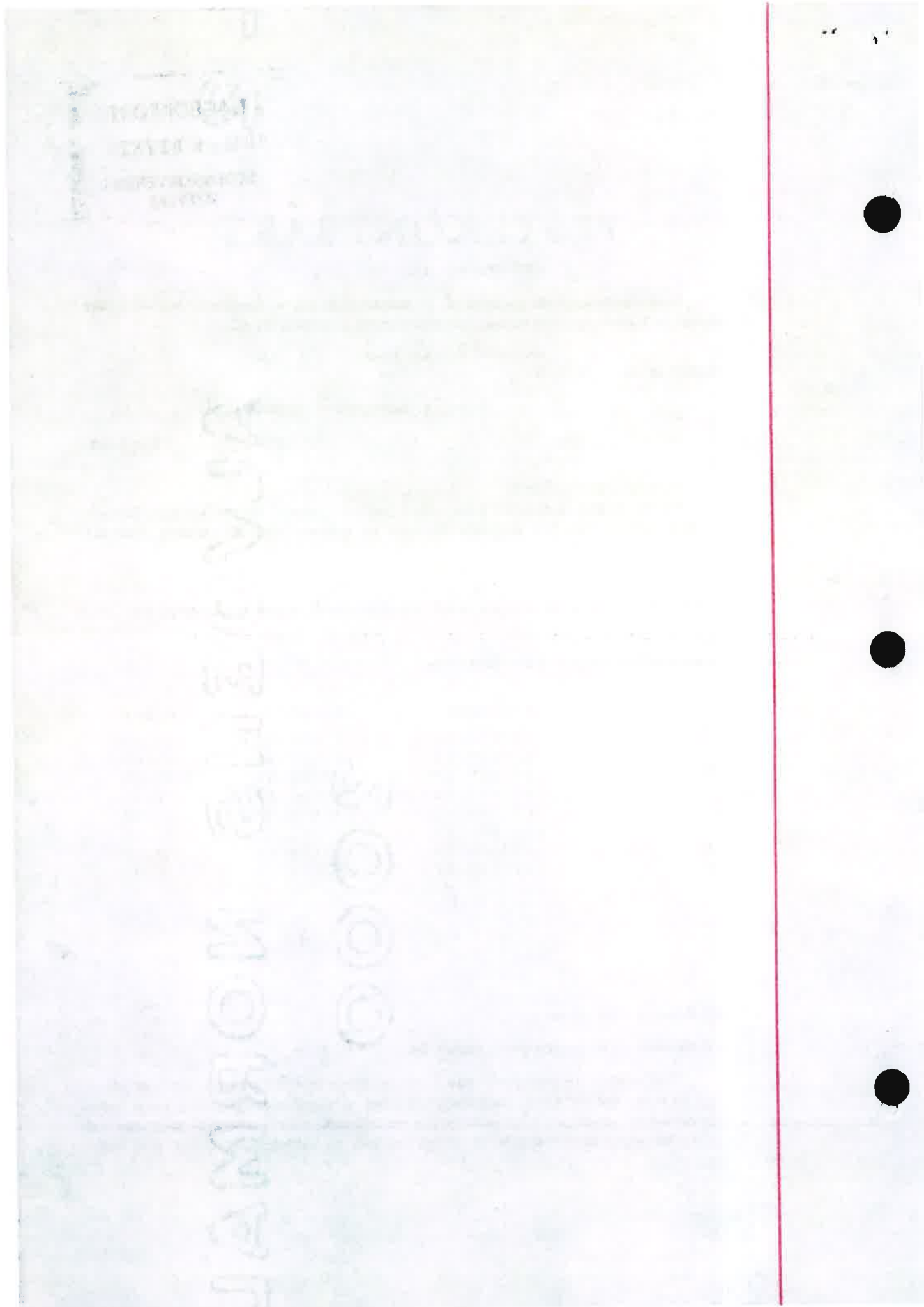
Grensebeskrivelse for tomten:

Punkt:	X-koord:	Y-koord:	Side:
5254	117617.72	-7459.22	29.16
5255	117610.94	-7430.86	.69
5220	117610.25	-7430.88	24.88
240	117585.38	-7431.43	9.35
243	117583.01	-7440.47	20.32
239	117577.78	-7460.11	30.58
5188	117608.35	-7459.43	2.53
5219	117610.88	-7459.37	6.84

Festet skjer på slike vilkår:

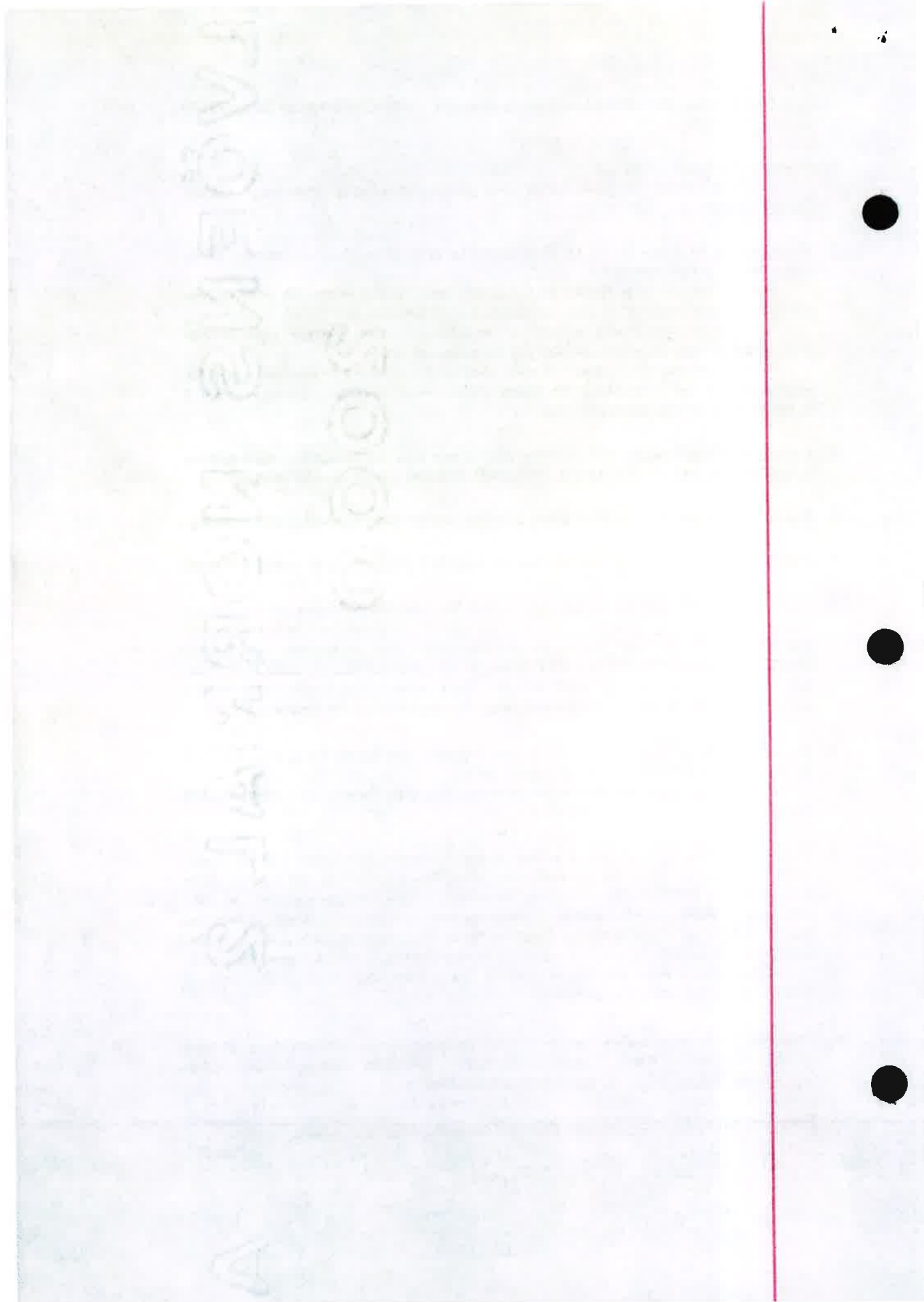
1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1.9.87

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år
på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte feste-
parsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved
ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-



forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 2.519,-
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.
3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-
tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom
overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder
prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i
samsvar med nevnte prisforskrifter.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre
vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.
6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet
i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett
står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-
selskaper, pensjonsinnsretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinns-
rett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i
andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med
godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av
bortfesteren.
9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-
parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v.
som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opp-
arbeiding av veger, gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefon-
ledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av preste-
garden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over
parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av
hensyn til bebyggelsen på parsellene.
10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med
mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, ting-
lysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.
11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.



12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

I tillegg til overnevnte festevilkår, gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området.

Tau, den 30/3 1988

Morten A Hope
tomtefester

Synnøve Havn Hope
tomtefesteres ektefelle

Vitner:

Olav Kristiansen

Pål Henningsen

Strand Prestegardstilsyn
Tau, den 1988

Johannes Sandvik
formann

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling pr. 1. oktober hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festedødelighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, 1. juni 1988
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

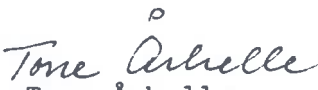
J. Dydland

Tone Århelle

Det bekreftes at denne tinglysingsgjensert
er en korrekt gjengivelse av ~~påtegningen~~
~~av~~ ~~på festerkontrakt gjeldende fra~~ 1.9.87
med Morten Alvin Hope

Oslo, 1. juni 1988
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt


J. Dydland


Tone Århelle

ARKIVKODE:
J.NR. 03384 19.MAI88
KIRKE OG UNDERVISNINGSDEP.
KIRKEAVD. B-G-F-Sg



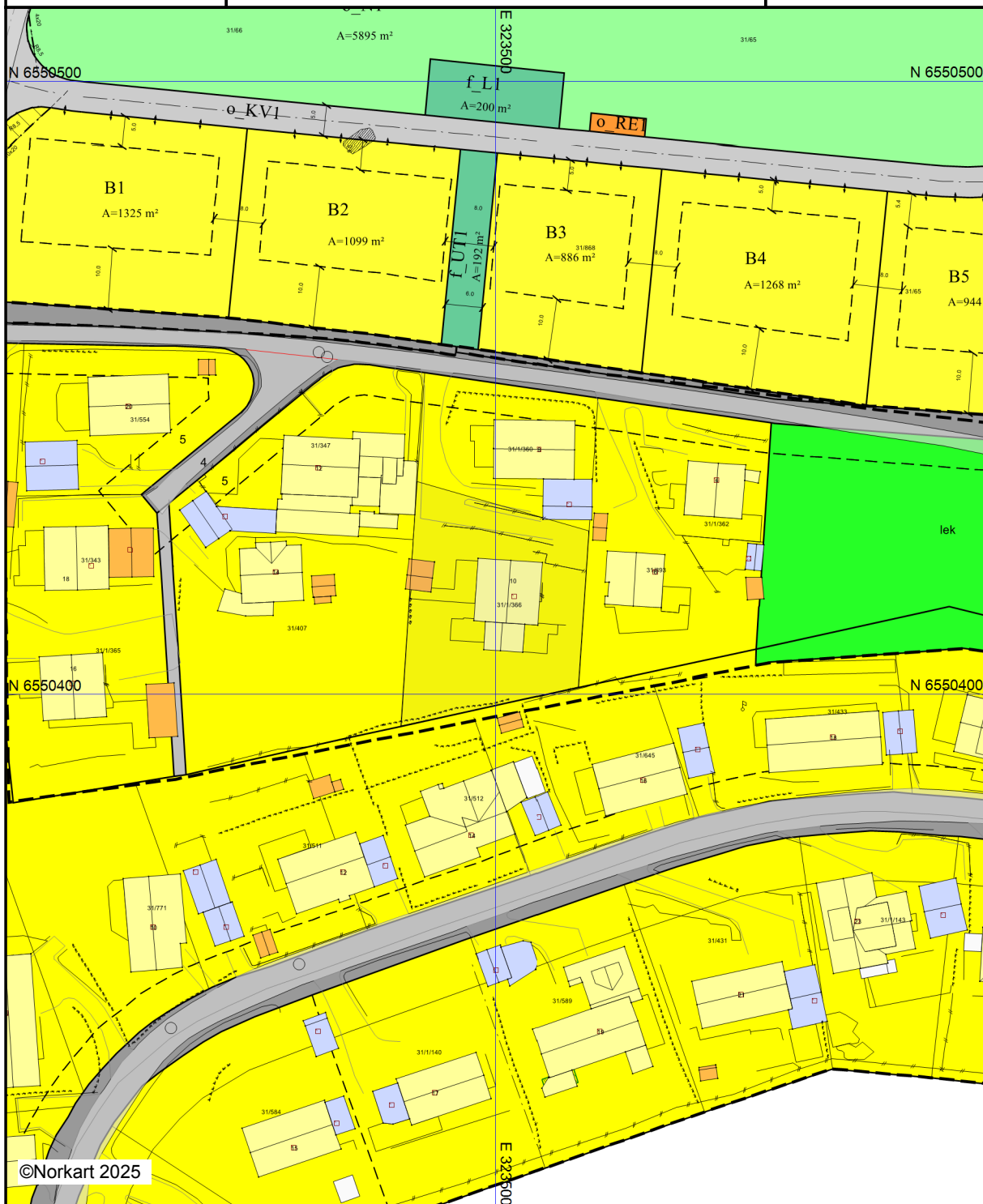
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/1/366
Adresse: Furulia 10
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Naturområde
	Sikringsone - Frisikt
	VEG
	VegKjørende
	Vegdekkekant medium U
	Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	VegFiktivGrense
	Vegoppmerking

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Bygningsendring
--	------------------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkel Bygning

	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Unntatt fra saksbeh.
	Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for lek

Ledningsnett

	Kumlokk
--	---------

Innsjøer og vassdrag

	Kanal/Grøft
--	-------------

Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje

	Taksprang
--	-----------

	Mønelinje
--	-----------

Annen naturinformasjon

	Hekk
--	------

	Stein
--	-------

Bygningmessige anlegg

	Annet gjerde
--	--------------

	Steingjerde
--	-------------

	Flaggstang
--	------------

	Lodrett forstøtningsmur
--	-------------------------

	Voll
--	------

Eiendomsinformasjon

Abc	Gårds- og bruksnummer
-----	-----------------------

Adresser

Abc	Adressepunkt tekst
-----	--------------------



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/1/366
Adresse: Furulia 10
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

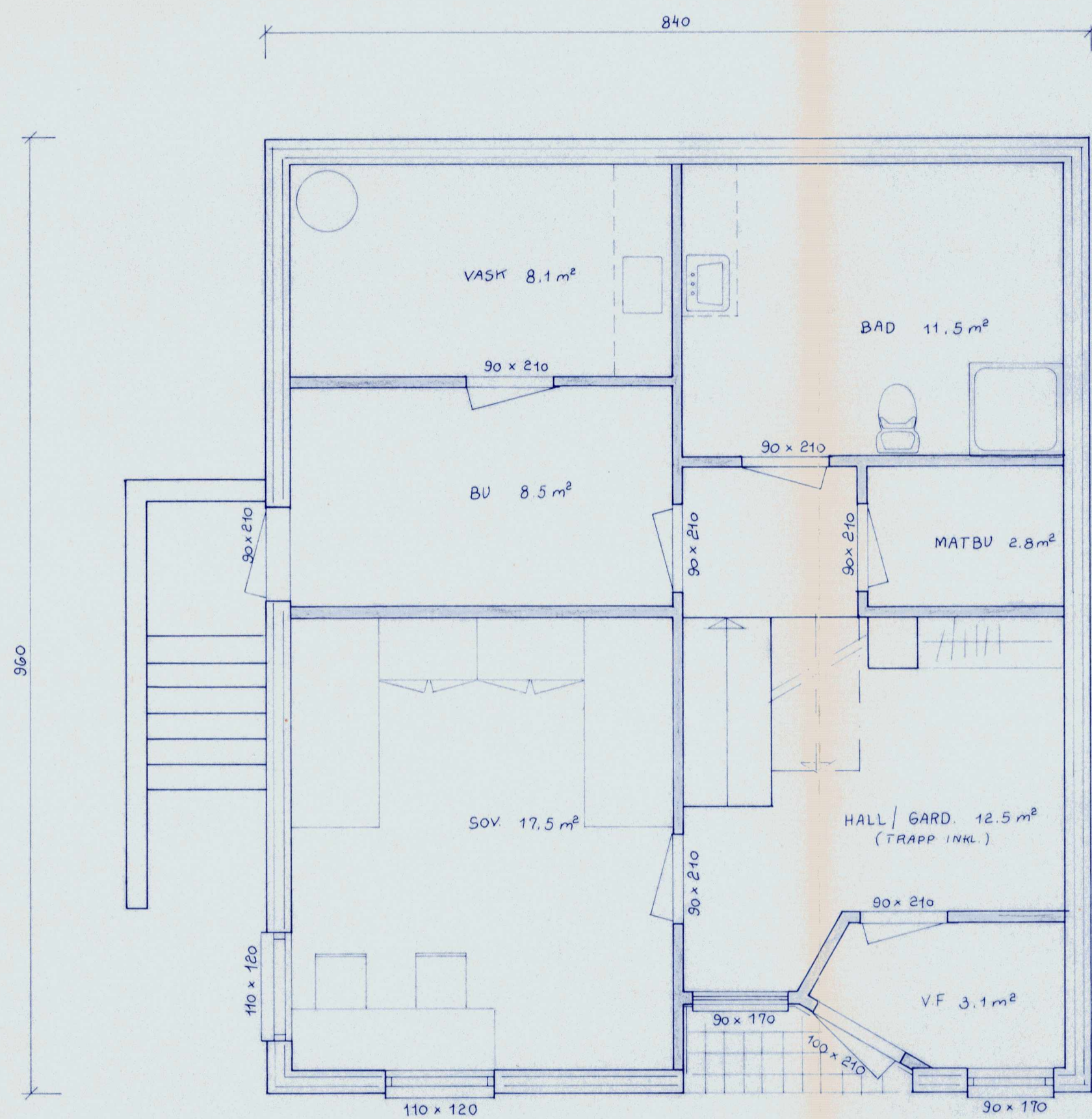


UTM-32

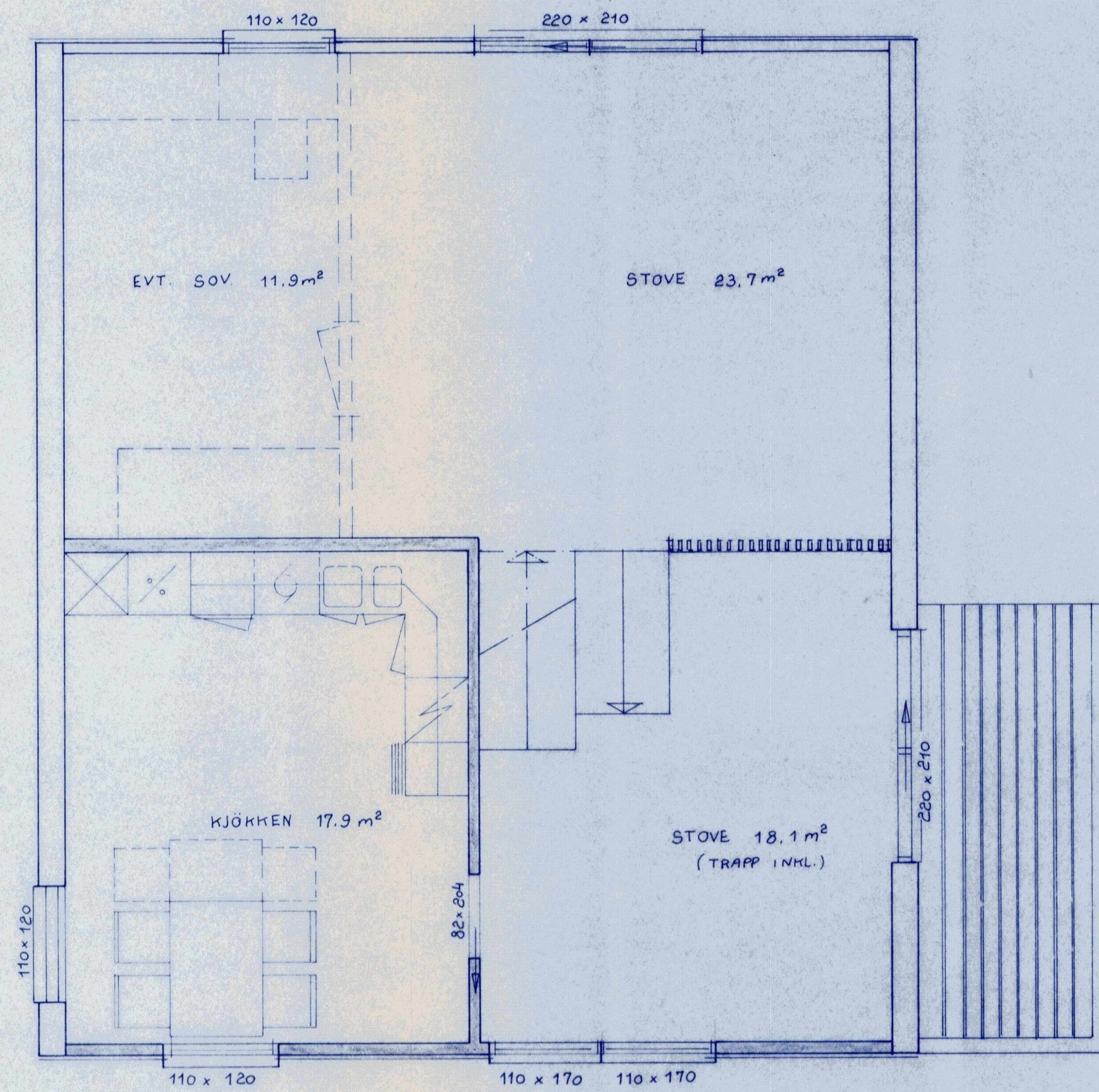


©Norkart 2025

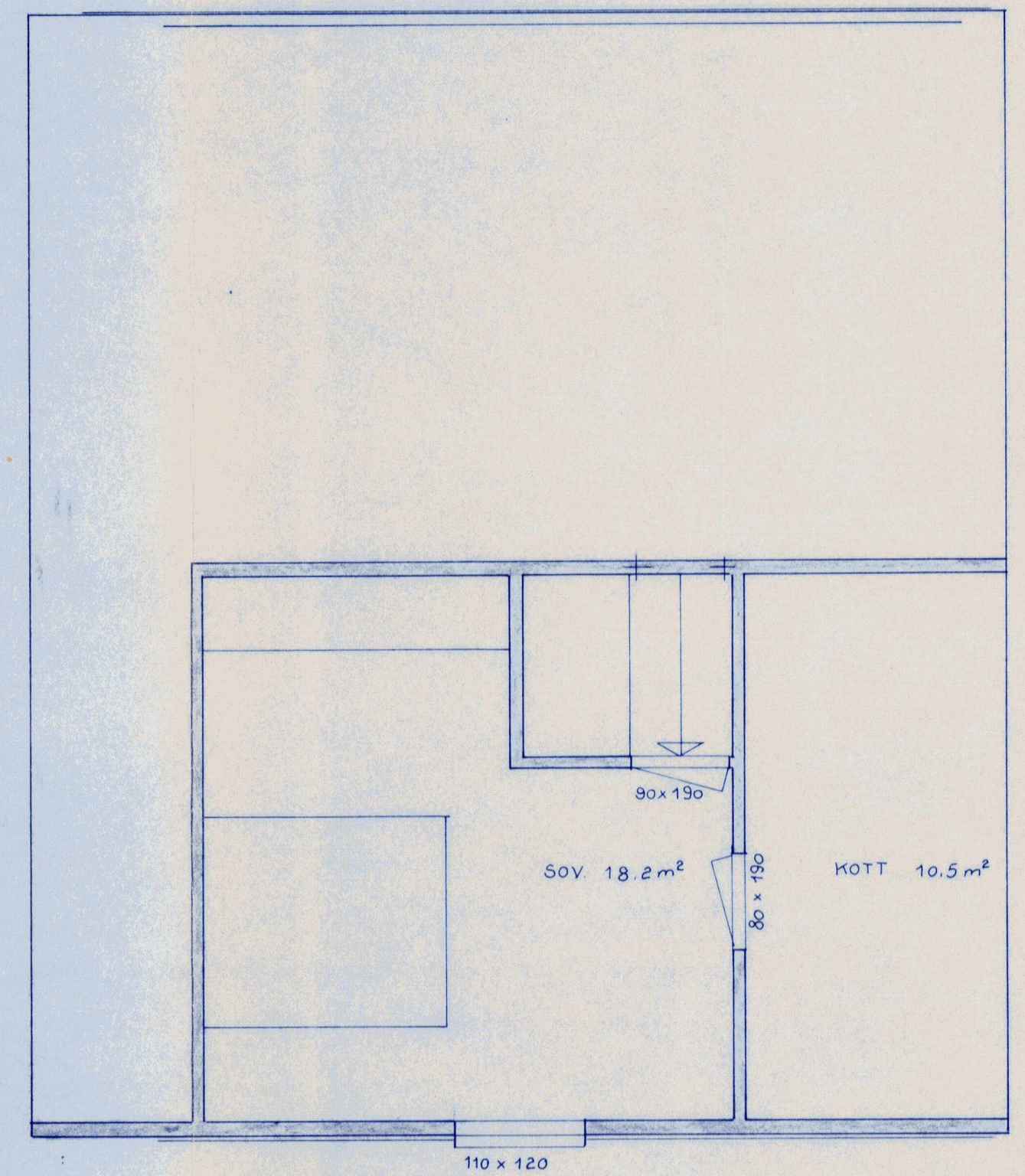
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



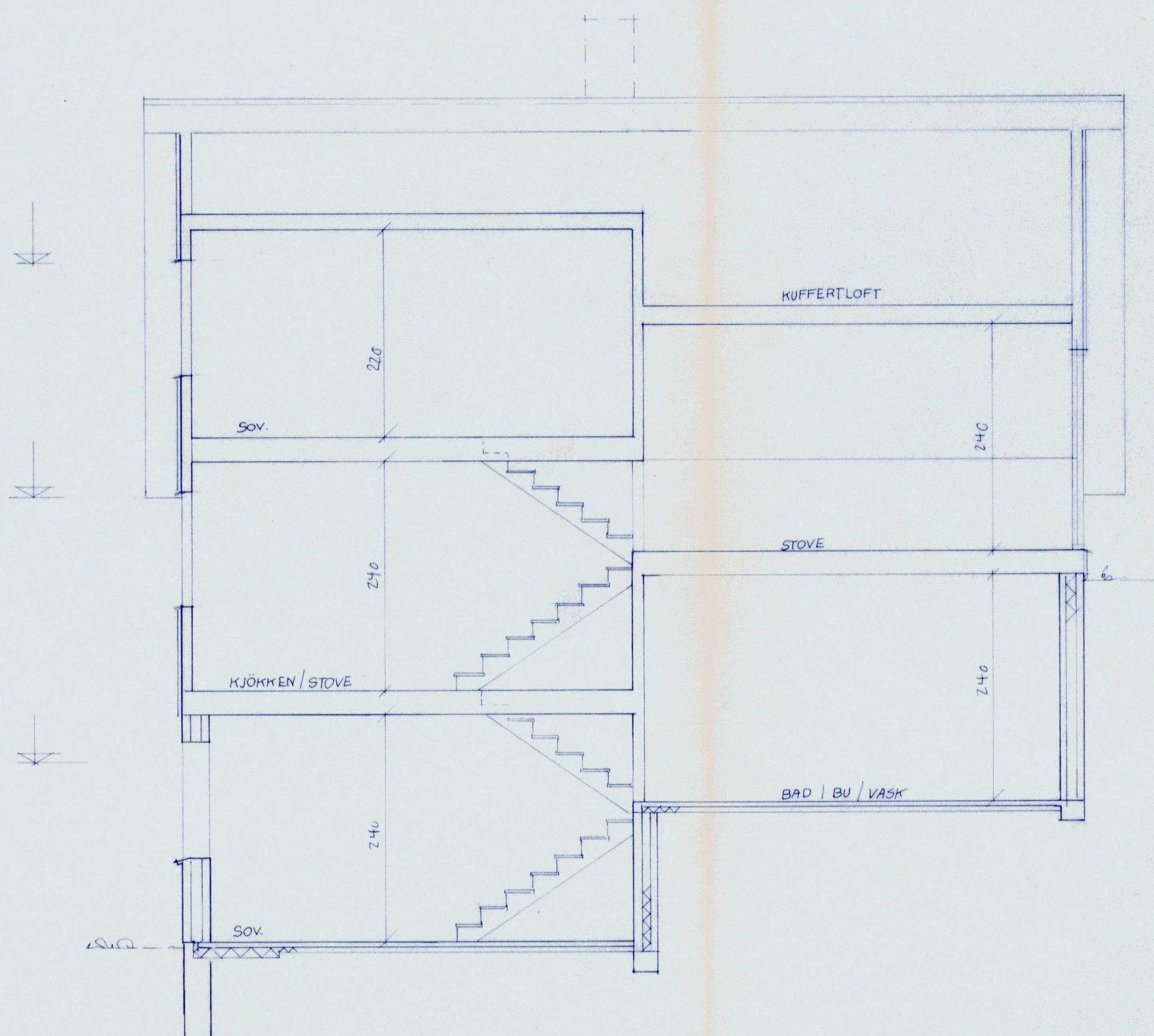
PLAN 0 + 1/2 1 : 50



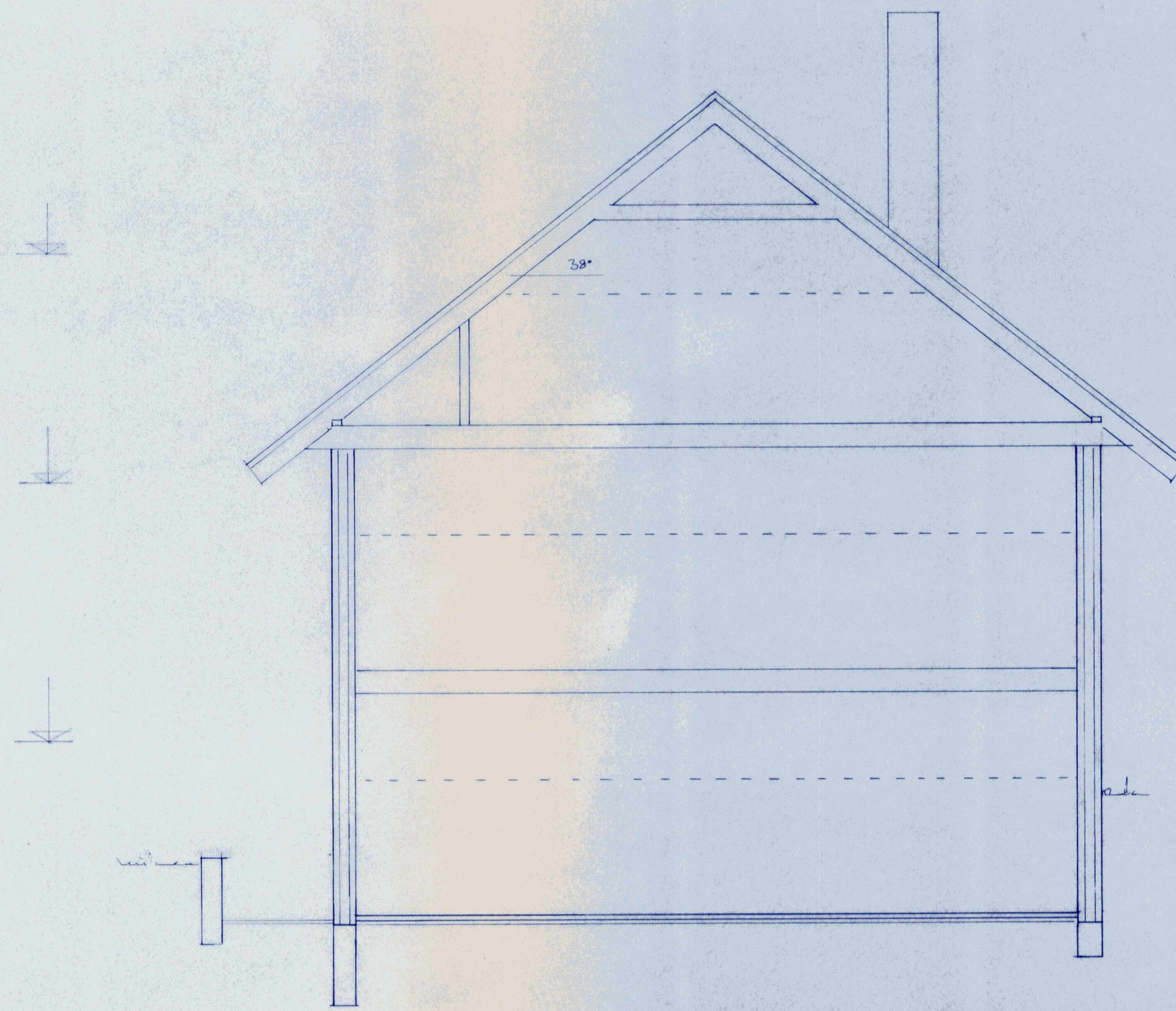
PLAN 1 + 1/2 1 : 50



PLAN 2 1 : 50



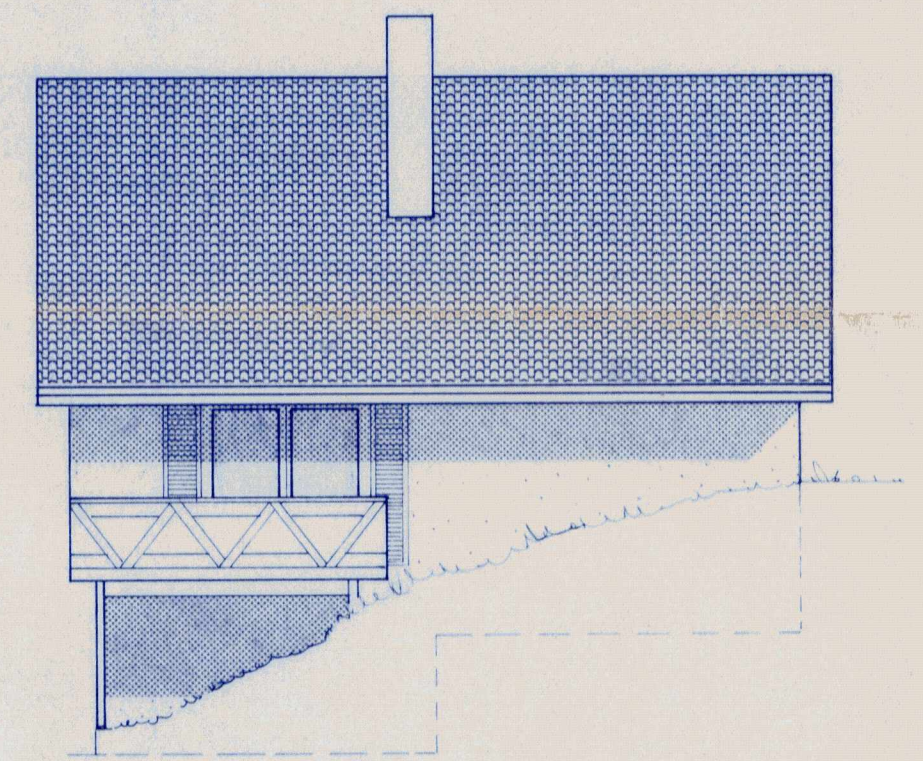
LENGDESNITT 1 : 50



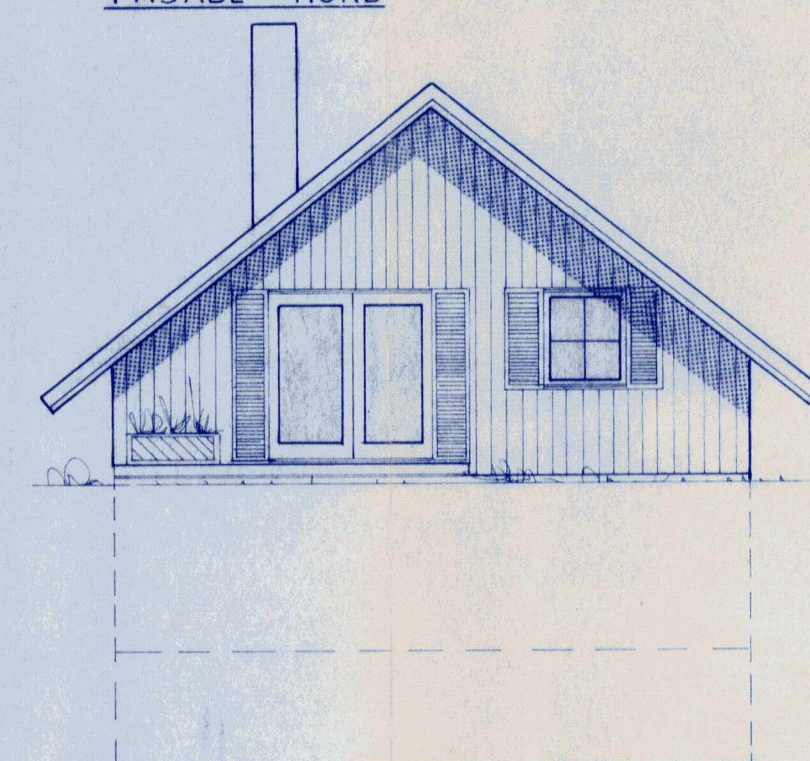
TVERRSNITT 1 : 50



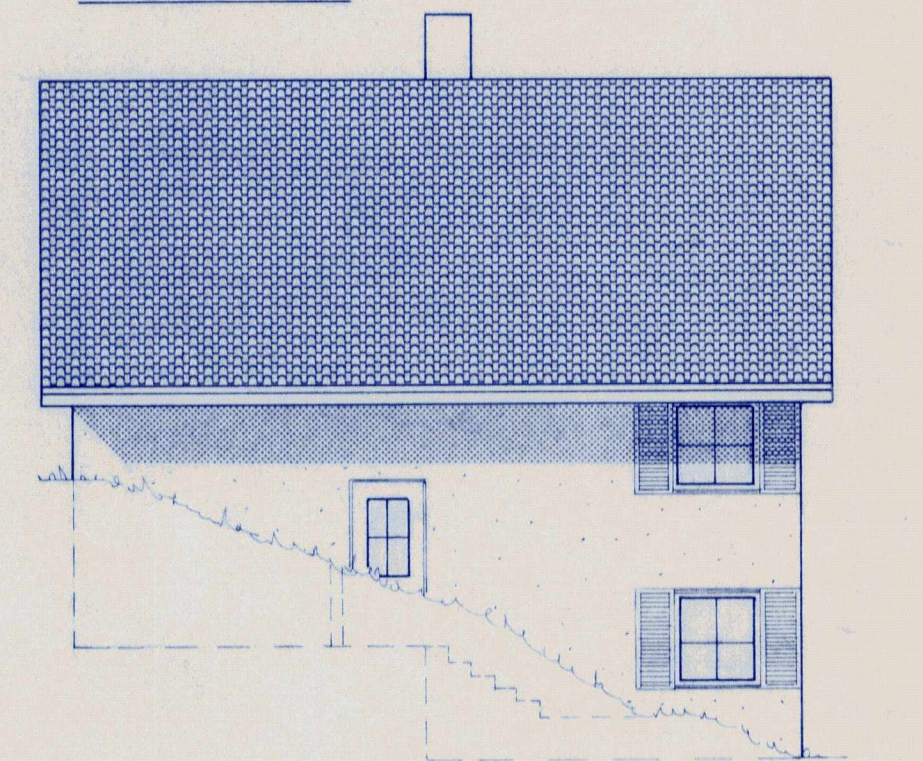
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE AUST

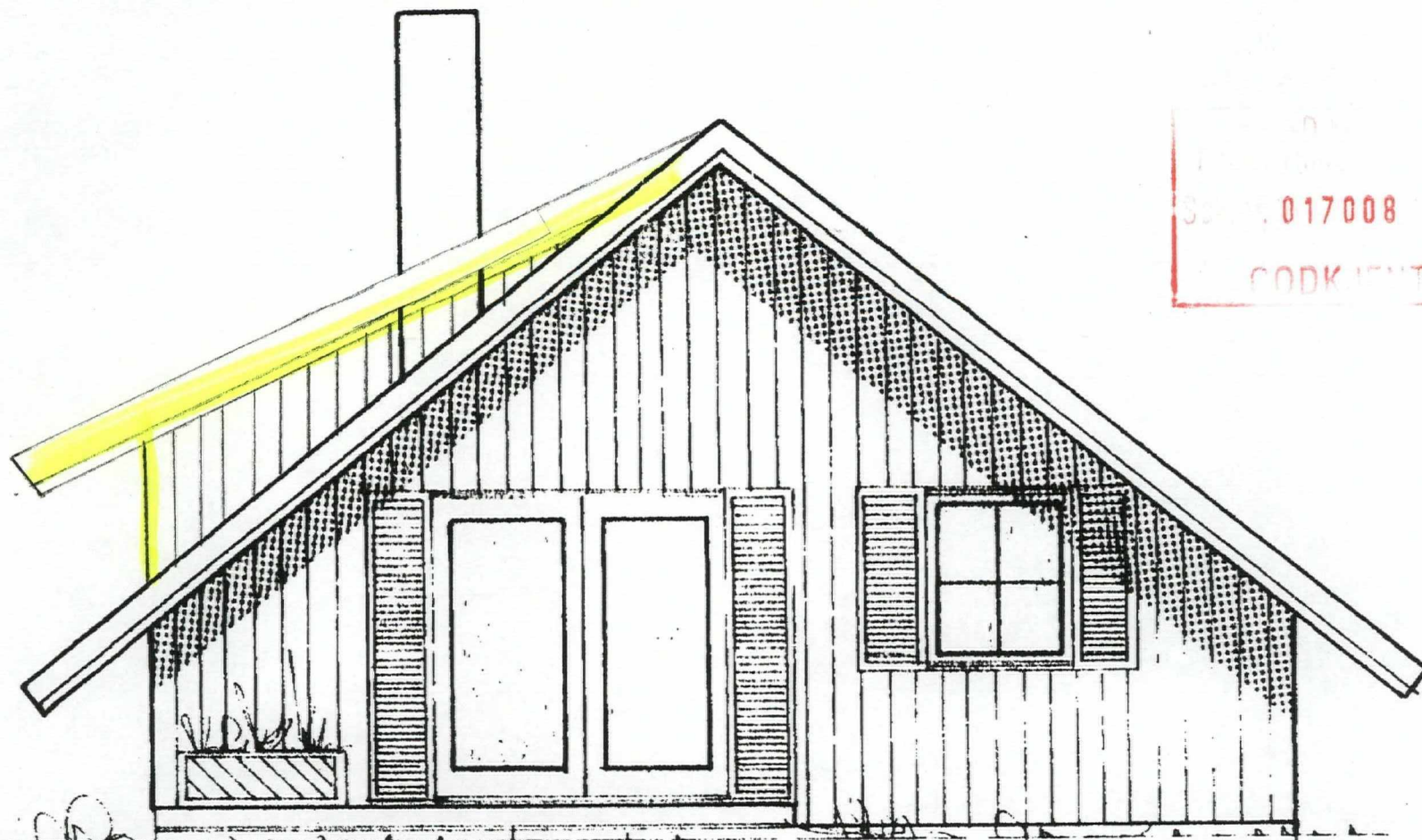
STRAND BYGNINGSSEAL
Sak 163186
Godkjent 12/10/86

H. Vænt

A	ADJOURNERING	28.01.86	SIGN.
REV	REVISJONEN GJELD	DATO	SIGN.
TAU BYGG A/S			
HUSTYPE ALLECA			
PLAN SNITT OG FASADAR			
Tau Bygg Plan		Prosj.nr.	Konstr.
Teikn. nr.	Rev. A	Godkj.	
Målestokk	1 : 50	Tilvising	
	1 : 100	Arkiv. nr.	20134
Denne teikninga er Tau Bygg Plan sin eigedom og må ikkje nyttast eller etterliknast utan vårt samtykke.		Dato	08.01.86

E1

FASADE NORD

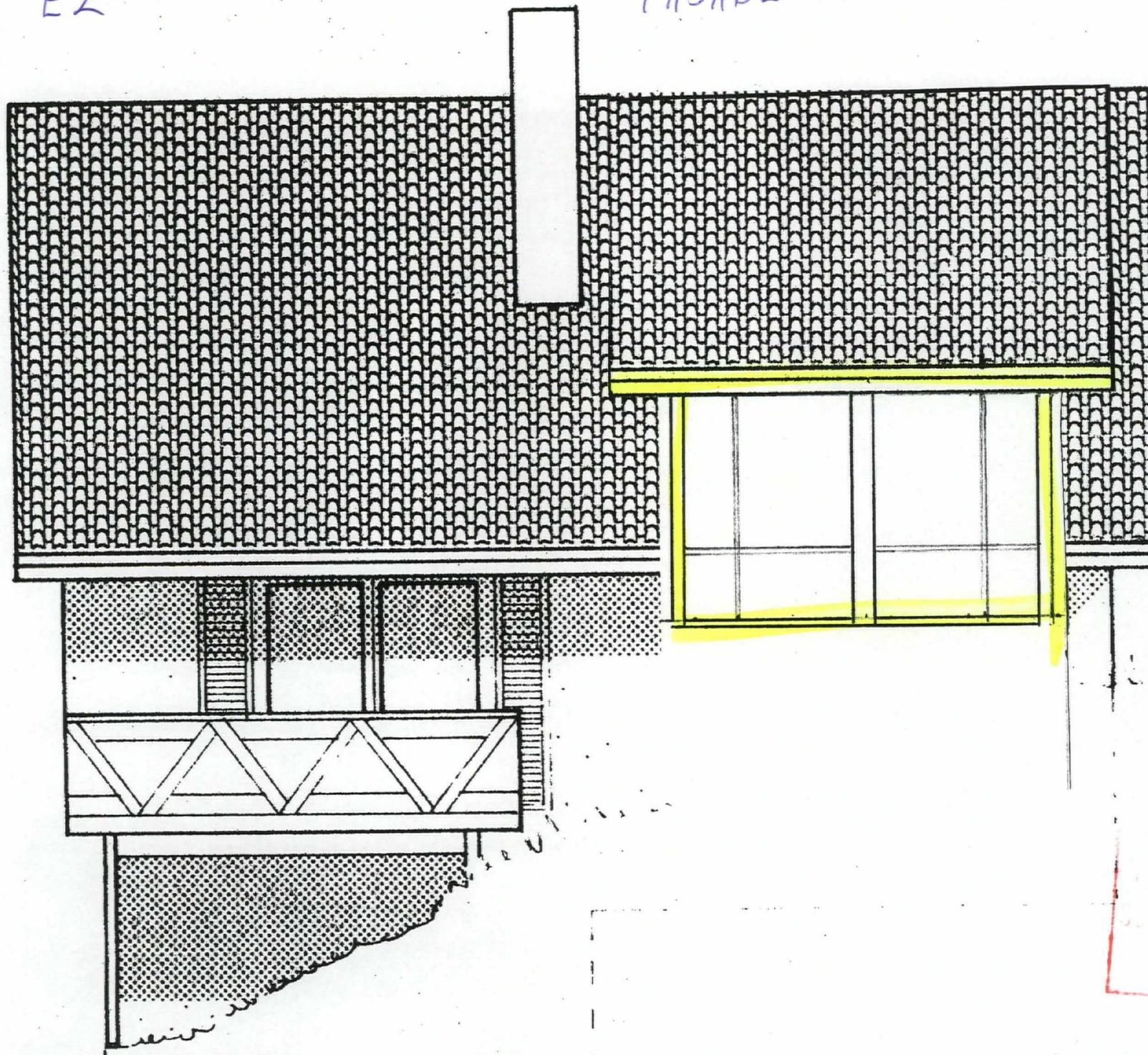


017008

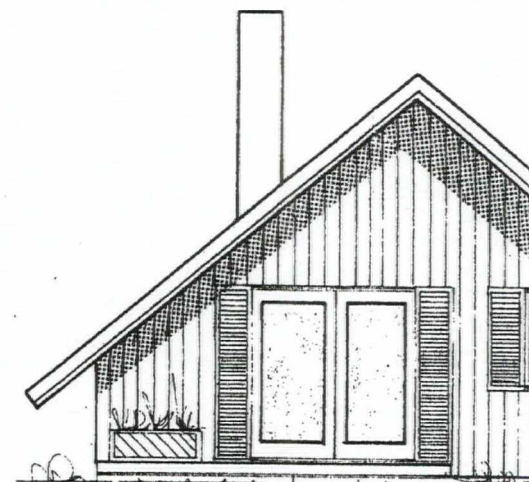
CODKIENT

E2

FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SÖR

