



aktiv.

Tauramarkstien 1A, 4120 TAU

**Stor og innholdsrik hjørneleilighet
med 3 sov, flott utsikt og parkering
i garasjeanlegg med heis.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Felleskostn.: Kr 2 037,-
Selger: Marion Fiskå Knutsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 2484.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 407
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1401260015

Lettstelt og praktisk leilighet med alt på et plan, 3 sov og flott utsikt.

Vi har nå fått for salg en flott og innbydende leilighet som holder meget god standard og er omtrent som ny. Leiligheten er lys og moderne med alt på et plan, og har en lettstelt og praktisk løsning som passer ypperlig for den som ønsker en enklere hverdag.

Inneholder; Gang, bad, vaskerom, stue / kjøkken og 3 soverom, samt kjekke uteområder på begge sider av leiligheten. Her har man fin utsikt og gode solforhold hele dagen!

Leiligheten ligger i et veletablert område, med barnevennlige og rolige omgivelser i Taumarka. Her har man kort vei til både sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og off. transport, samt flotte turområder like utenfor døra. Taumarka er blitt et populært boligområde med trivelig nabomiljø.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Reguleringsbestemmelser	64
Reguleringsplankart	72
Kommuneplankart	74
Eiendomskart	76
Uteareal sameie	78
Tegninger	81
Grunnkart	84
Vegstatuskart	85
Temakart	86
Vedtekter	88
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 kvm Gang, bad, vaskerom, stue / kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten bod i u-etg.på 6 kvm.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,48 mtr. og bod u-etg. 2,34 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2484.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet og beplantet med busker og bed, samt asfaltert innkjørsel og parkering.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet på hjørnet i 1.etasje, med meget luftige omgivelser og flott utsikt. Her har man også en meget enkel atkomst fra bakkenivå uten trapper om man ønsker.

Taumarka er et nyere boligfelt like ovenfor Tau sentrum med gode solforhold og et meget hyggelig nabomiljø med rolige og barnevennlige omgivelser. Her har man gåavstand til både sentrum, skoler, barnehager, butikker, café og offentlig

kommunikasjon. I sentrum er det nå bygd både ny skole, kirke og handlesenter, og Tau er i stor utvikling med spennende planer for fremtiden. Det er også kort gange bort til den flotte Mølleparken ved Krossvannet, samt rikelig med turområder. Det er kort vei til skog og mark med godt utvalg av merkede stier like utenfor døra til både Taurafjellet, Marshove og Rossåsen, samt et eldorado av turstier innover Ryfylke. Ugeli, Nordvatnet og Tøgjevågen er også verdt å nevne i meget kort avstand fra eiendommen. Naturen er fantastisk, og det finnes utallige flotte turløyper både i fjell, mark og langs sjøen.

Tau er blitt et knutepunkt og Ryfasttunnelen gjør reisetiden mellom Stavanger og Ryfylke betydelig kortere. Det er dermed blitt mer effektivt og enkelt å pendle til jobb og mer attraktivt å bosette seg på Tau.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Tau

Skolekrets

Tau

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2023.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, og grunn og fundamenter.

Vinduer er levert av Nordan med 3-lags glass. Ytterdøren er en malt Nordan-dør, og balkongdøren er også fra Nordan med 3-lags glass.

Leiligheten har en nordvestvendt balkong belagt med betongheller, med utgang fra gangen. I tillegg er det en sørøstvendt balkong belagt med terrassebord, med utgang fra stue og kjøkken.

Etasjeskille mot grunn er nevnt i rapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det registreres svelling i vindusforing på soverom mot Sørøst.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres stedvis glipper i laminat, mellom laminat / gulvlister og mellom lister.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres "bom" i gulvfliser mellom vask og dusjvegg (mangelfull heft mot underlag).

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 91 kvm: Gang, bad, vaskerom, stue / kjøkken og 3 soverom

TBA 19 kvm: Terasse og balkongareal

I tillegg er det en utvendig bod ca 6 kvm i garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten er bygget i 2023 og er omtrent som ny med meget god standard, og en lys og innbydende innredning. Her har man alt på et plan med praktiske og gode løsninger hvor man kan bo lettstelt og godt. Leiligheten er både innholdsrik og energieffektiv hvor man kan flytte rett inn!

Kjøkken

Sigdal kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, Franke nedfelt vaskekum og Damixa 1-greps blandebatteri. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Over stekesonen er det en Rørshetta kjøkkenventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens som koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl/fryseskap. Det er en liten avskalling på koketoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Veggene har fliser og det er malt gips i taket. Badet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd susterne og et dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass. Det er registrert "bom" i gulvfliser mellom vask og dusjvegg.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gips i tak. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er etablert opplegg til vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat, vannfordelerskap og sikringsskap er plassert her.

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak belagt med laminat. Det er belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger: I hovedsak belagt med malte gipsplater. Det er fliser på bad.

Himling: I hovedsak belagt med malte gipsplater. Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

Det registreres stedvis glipper i laminat, mellom laminat/gulvlister og mellom lister.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Roth rør-i-rør system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Systemair SAVE VTR 250/B L - aggregat plassert på vaskerom.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse

Parkering

Parkeringsplass og bod i underetasjen i eget anlegg. Gjesteparkering / biloppstillingsplasser på baksiden av leilighetsbygget med enkel atkomst til leilighet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0003778452

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming med fjernvarme fra Tau Energi. Boligen har vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 718 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 720 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 7 748 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Forbruk vann 0-100m²: kr 797,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk kloakk 0-100m²: kr 1238,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Totalt: kr 7 748,00

Eiendomsskatt

Kr 3 326 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 986 894 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 947 574 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

90/1090

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 037 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 938 kr i måneden
- Fiberaksess: 99 kr i måneden
- Vannbåren varme i gulv - Tau Energi leser av og faktureres direkte til seksjonseier

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 037

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 28 568

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Taumarka B6

Organisasjonsnummer

828153102

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Taumarka B6. Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr.16 bnr. 407 i Strand kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt kan du lese mer om i vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 407, seksjonsnummer 9 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1130/16/407/9:

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Strand Kommune
Org.nr: 964 978 751
Rett til å ha stående rekkverk, autovern, graveskråninger og/eller fyllinger på tomten
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om plassering
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Altibox AS
Org.nr: 984 586 612
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om plassering
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om plassering
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tau Energi AS
Org.nr: 996 660 893
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til å koble seg til fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om plassering
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:378
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:455
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:456

Gjelder også senere fraskilte parseller
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 18237 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1130 Gnr:16 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.10.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via felles privat veg.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bustader - blokker

Følger reguleringsplan Taumarka B6 (plan-ID 11-5). Eiendommen er regulert til bustader - blokker.. 19.06.2013

Følger Kommuneplan for Strand kommune 2012–2022, ikrafttredelse 12.09.2012.
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er en del av utbyggingsprosjektet Taumarka B6, som er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Det kan derfor forventes byggeaktivitet i forbindelse med ferdigstillelse av de resterende byggetrinnene.

Eiendommen berøres av frisisiktsone ved veg, hvor det ikke skal være hindringer for sikt høyere enn 0,5 meter over planet gjennom tilstøtende veger.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

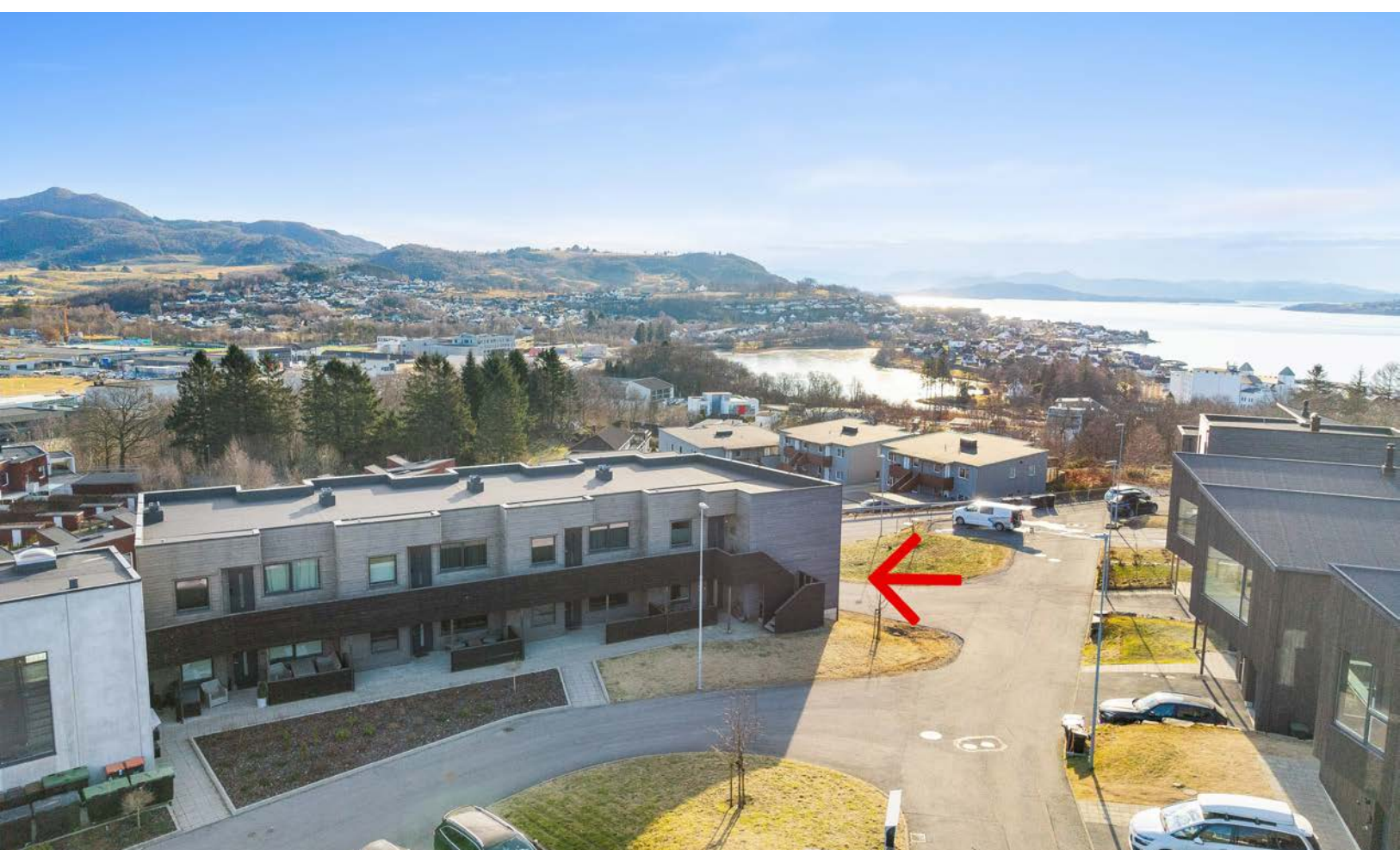
Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

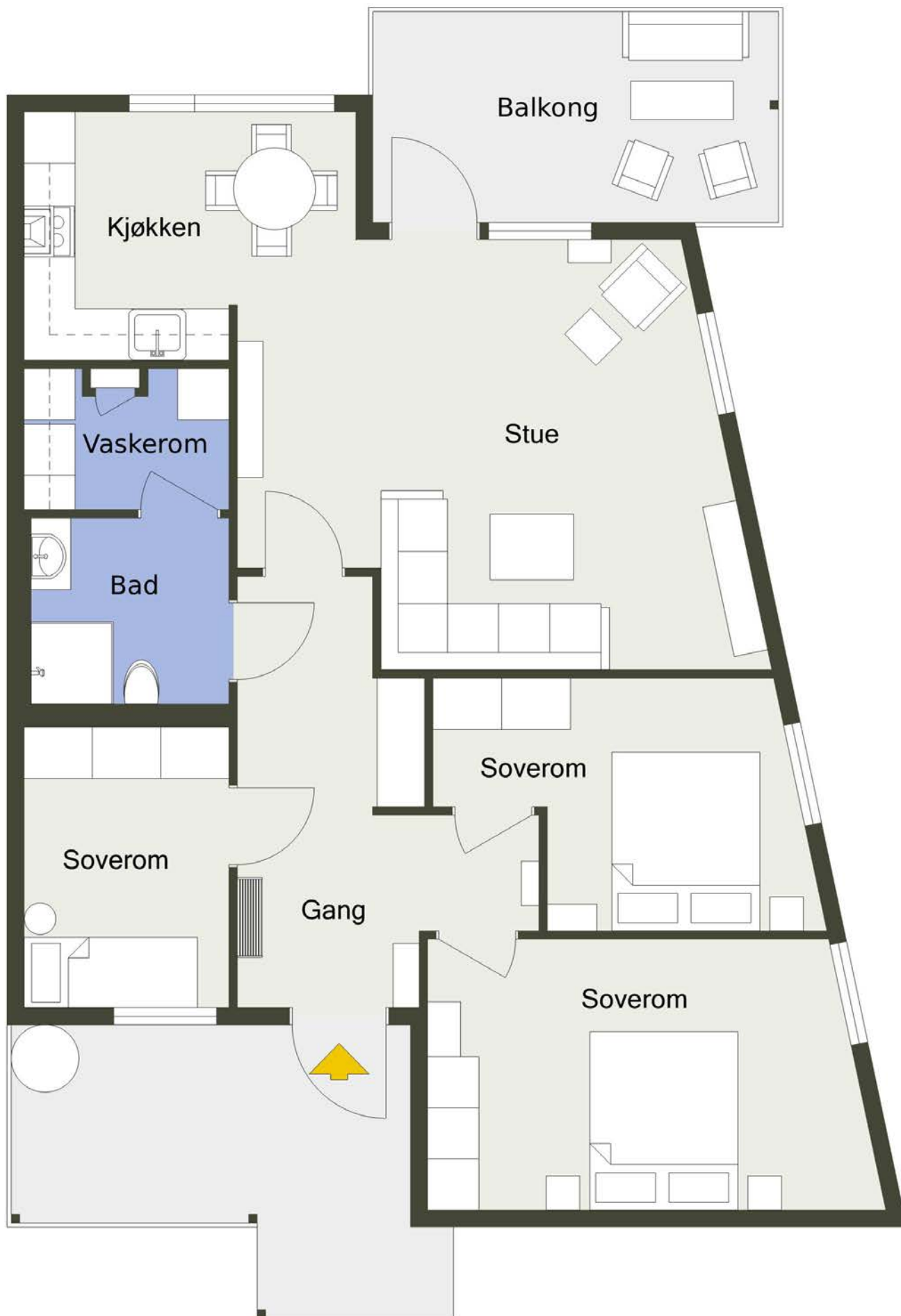
Salgsoppgavedato

06.03.2026



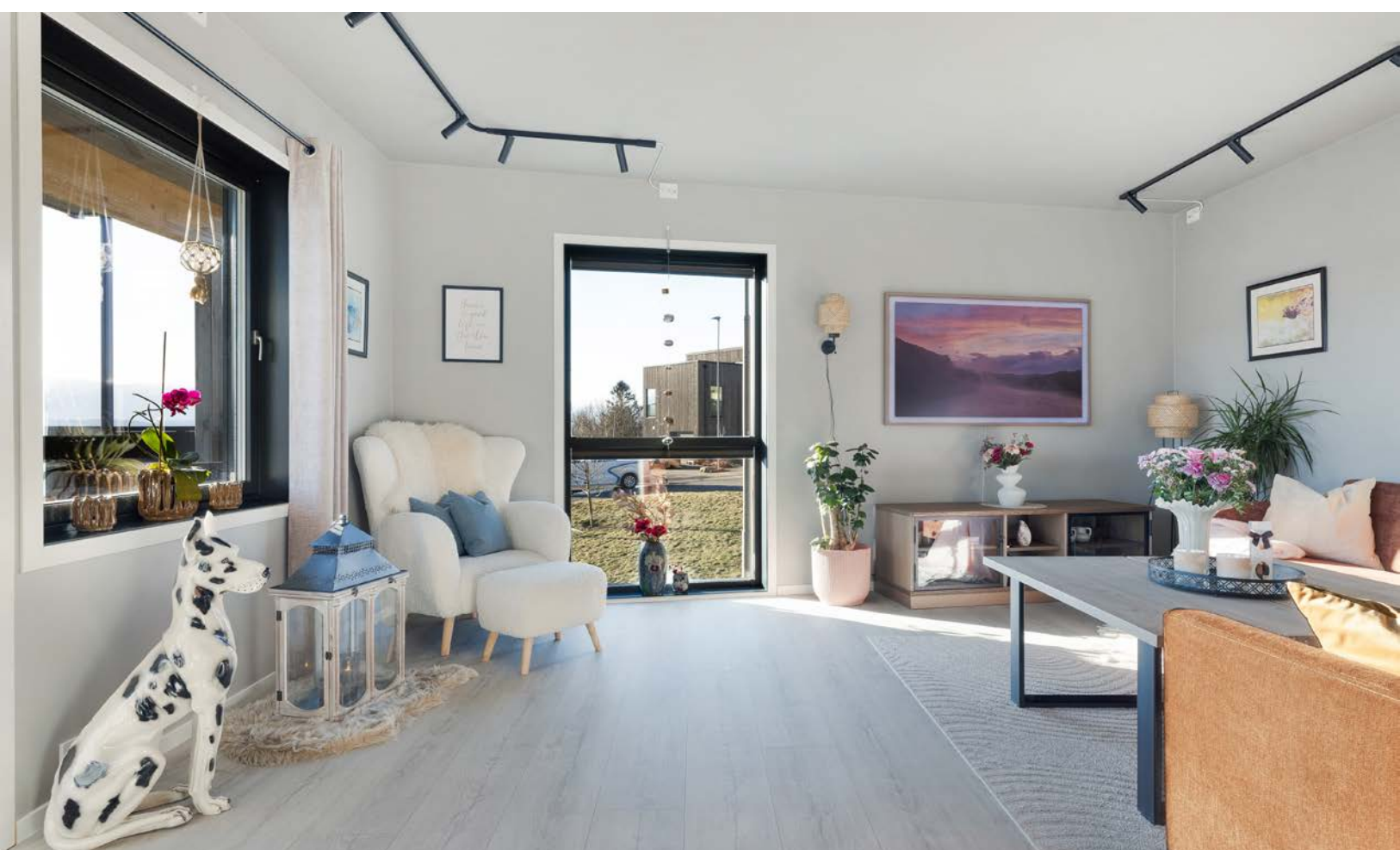












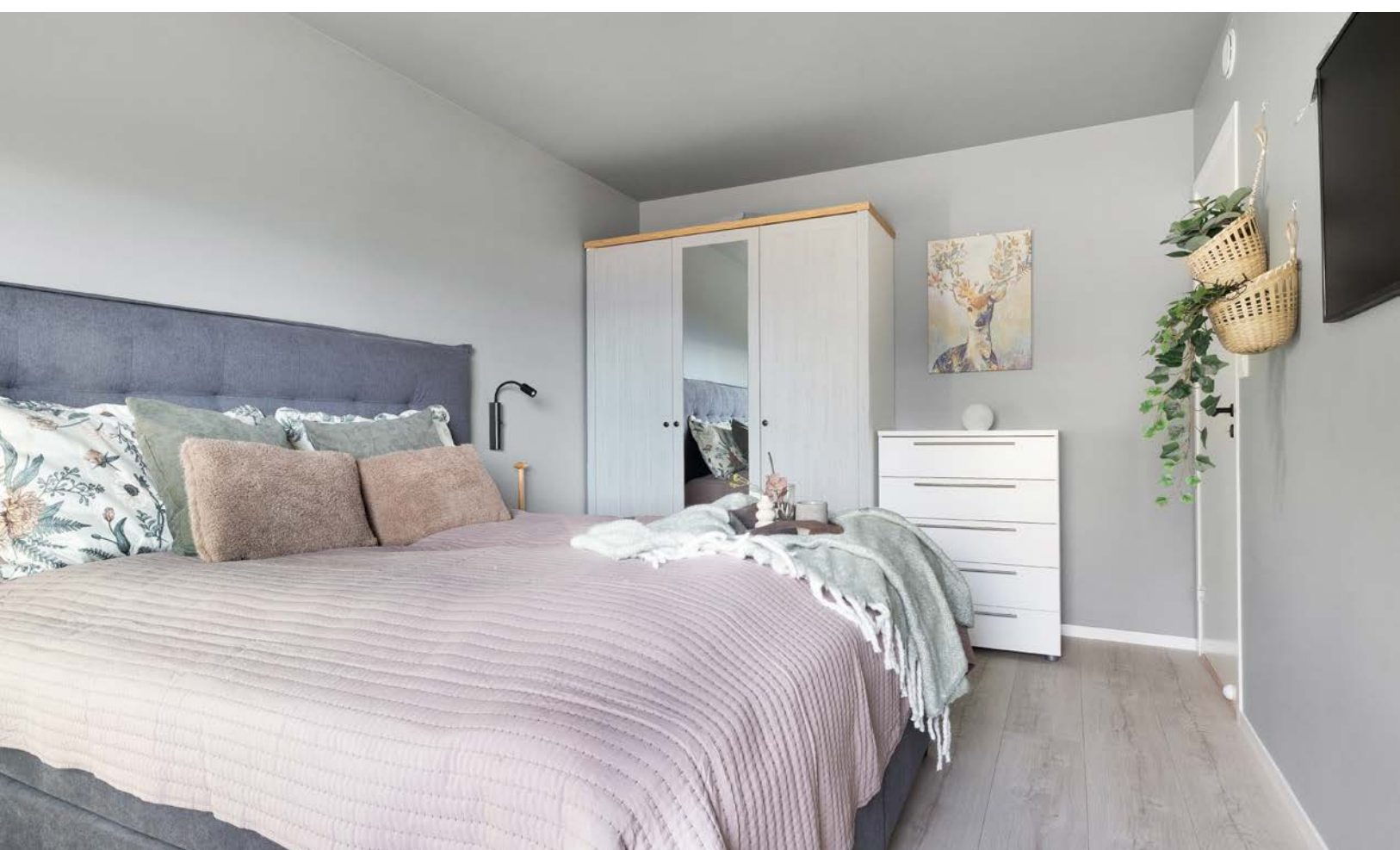


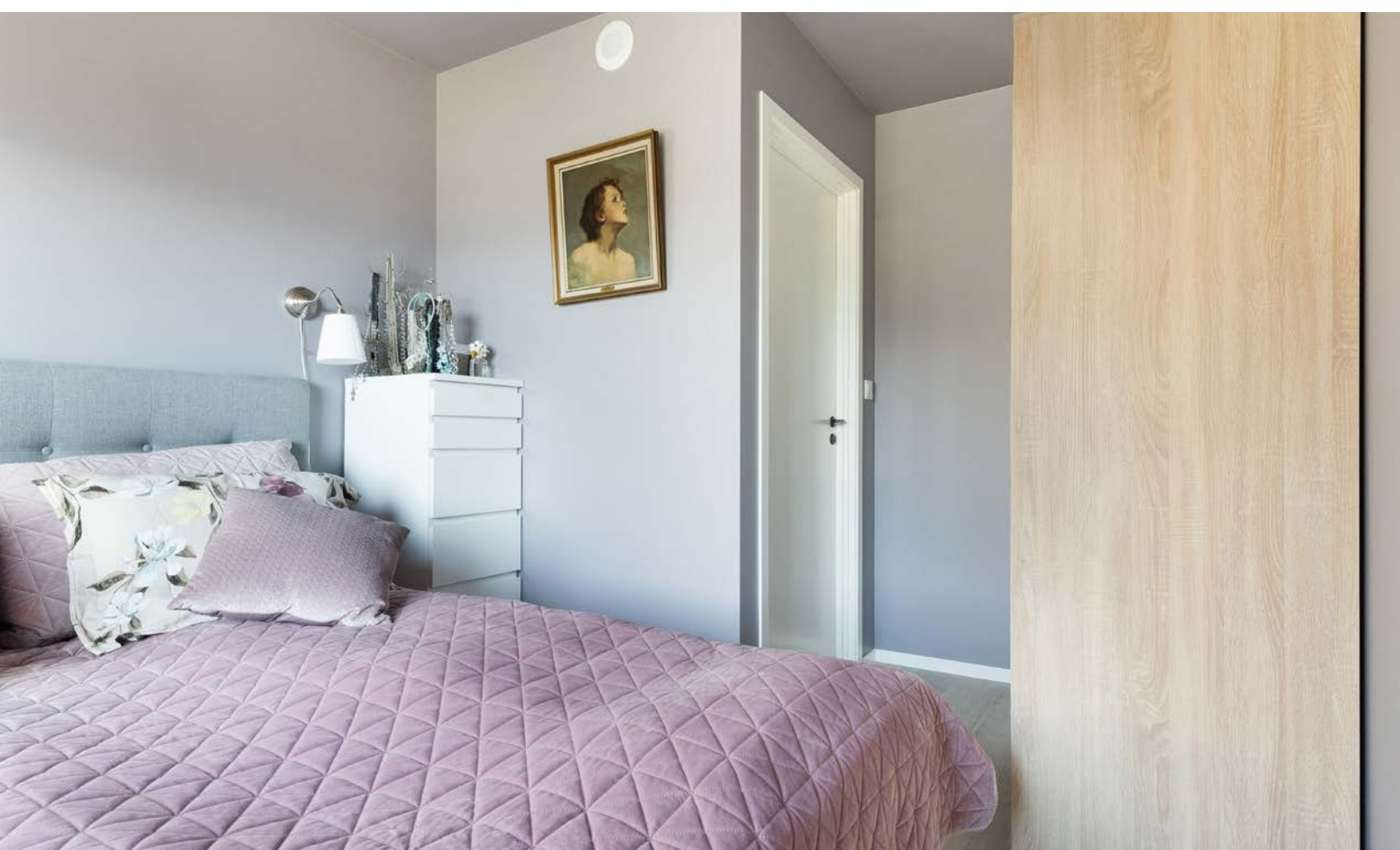




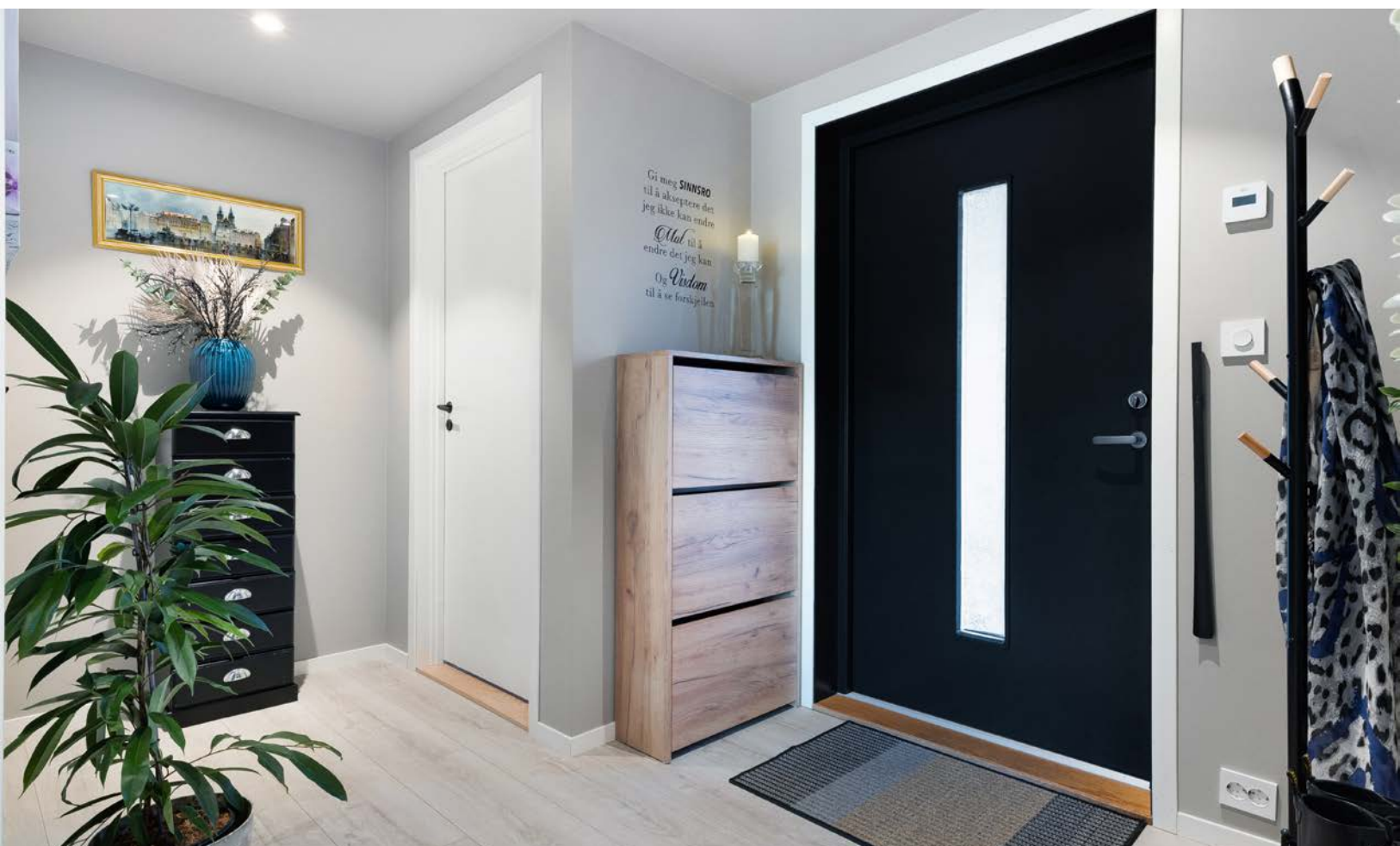


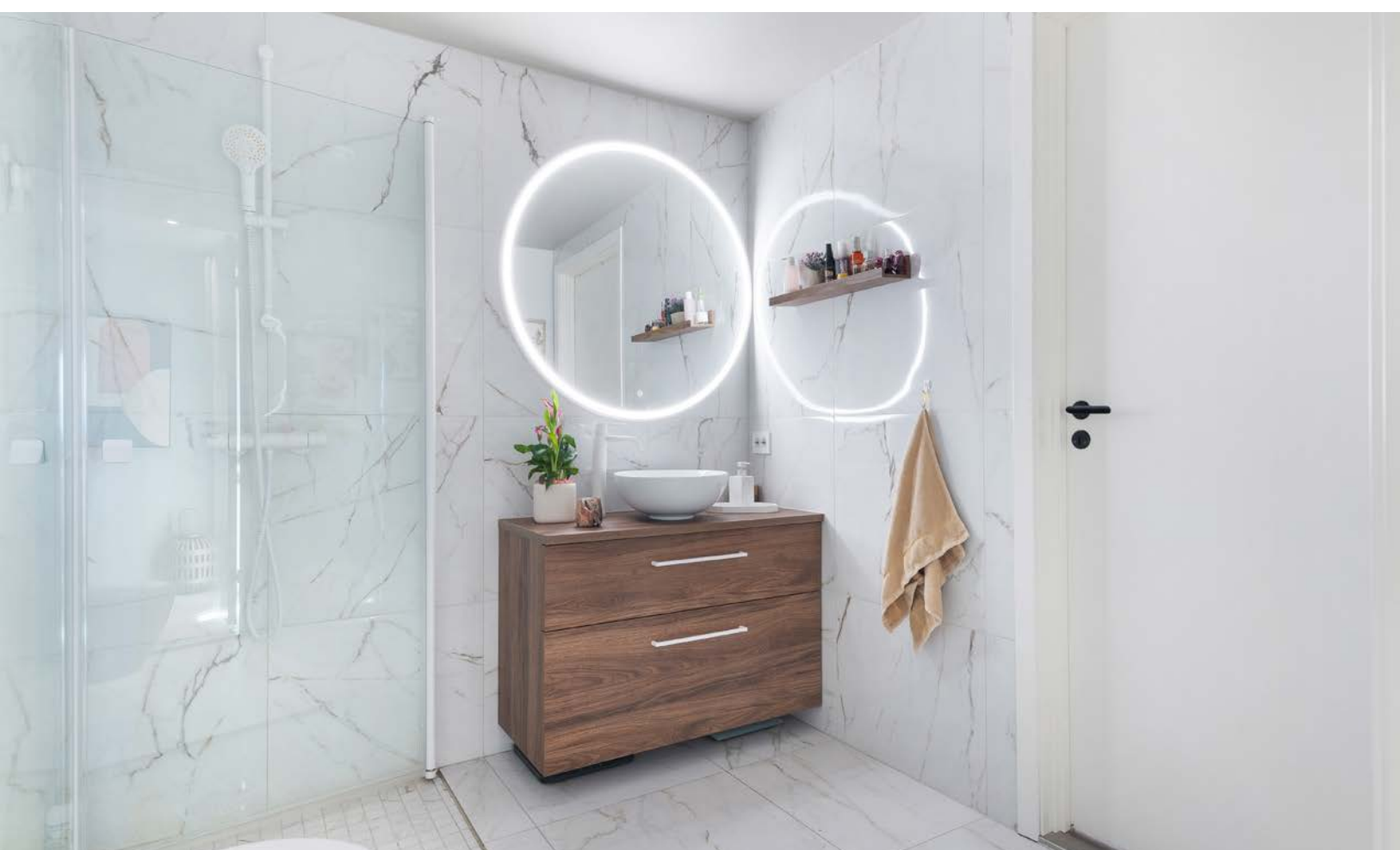










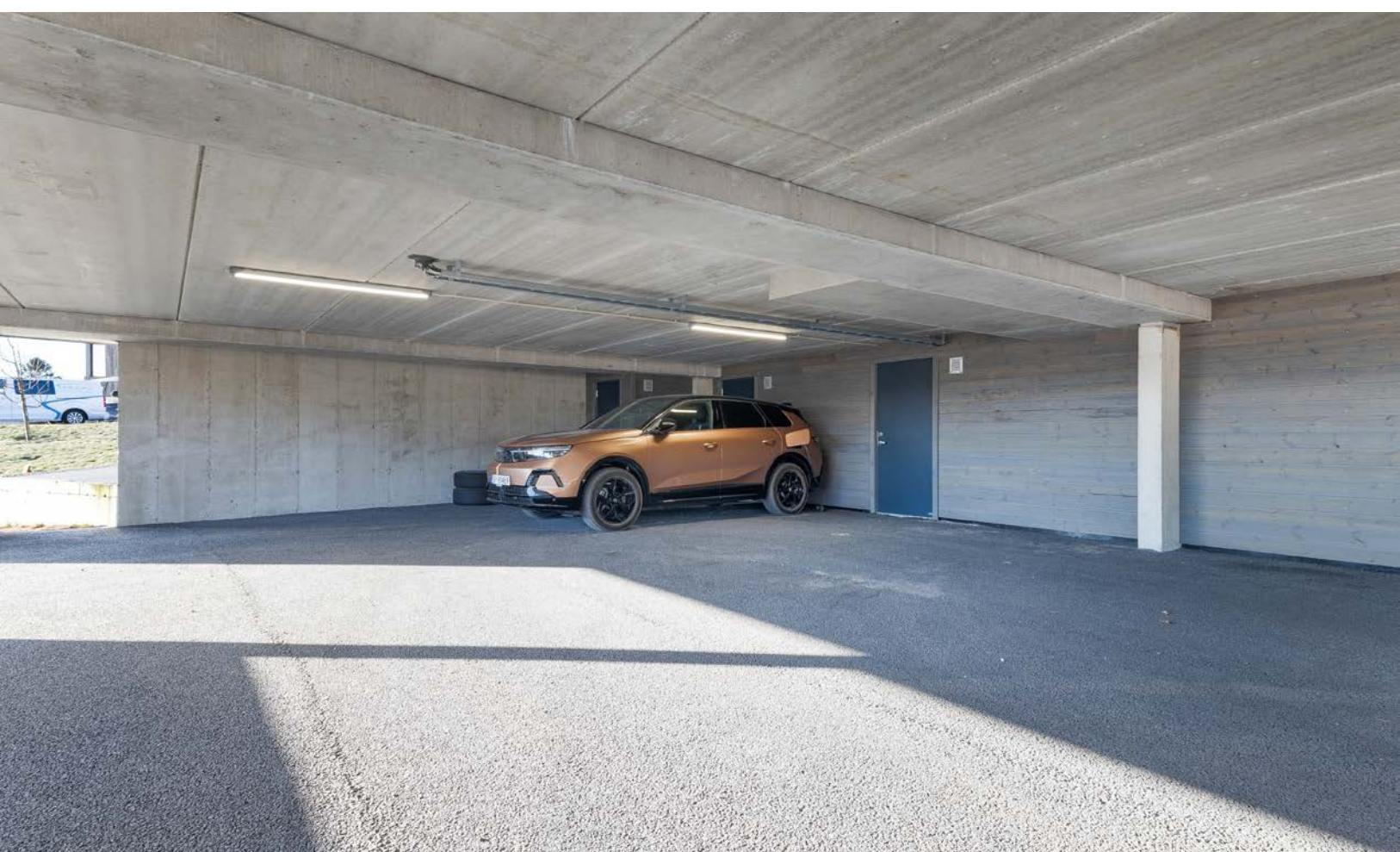














Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Tauramarkstien 1A , 4120 TAU



STRAND kommune



gnr. 16, bnr. 407, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1036

Referansenummer: JH1107

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



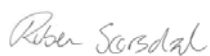
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordan vinduer med 3-lags glass.

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 3-lags glass.

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt betongheller og utgang via ytterdør fra gang.

Sørøst vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt laminat, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malt gipsplater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegger og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Malte gips plater på vegger og malt gips i tak.

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, vantilasjonsaggregat, vannfordelerskap og sikringsskap.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, franke nedfelt vaskeum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, siemens integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Roth rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på vaskerom.

Systemair SAVE VTR 250/B L - aggregat plassert på vaskerom.

Vannbåren gulvvarme i gang, stue / kjøkken og bad / vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

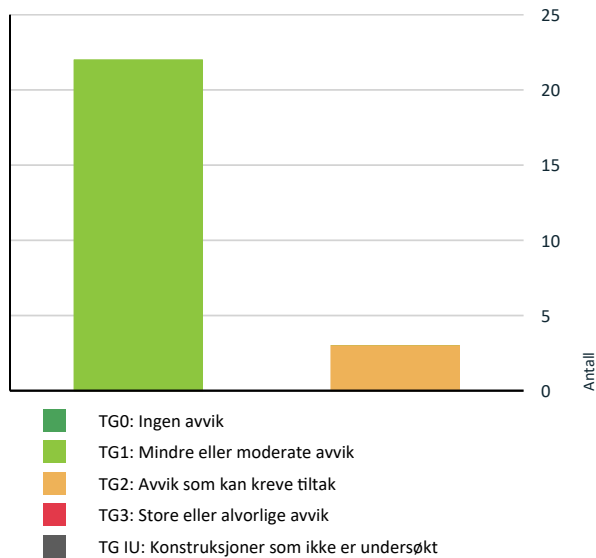
Leilighet

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

Det er framlagt byggesøkte tegninger / ferdigattest og det er samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen. Ferdigattest datert 26.10.2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det registreres stedvis glipper i laminat, mellom laminat / gulvlister og mellom lister.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvfliser mellom vask og dusjvegg (mangelfull heft mot underlag).

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og bod.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelling i vindusforing på soverom mot Sørøst.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2023

Kommentar

I følge Strand kommune

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Nordan vindu med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelling i vindusforing på soverom mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte vindusforinger med svellinger.



TG 1 Dører

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt betenheller og utgang via ytterdør fra gang.

Sørøst vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt laminat, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malt gipsplater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

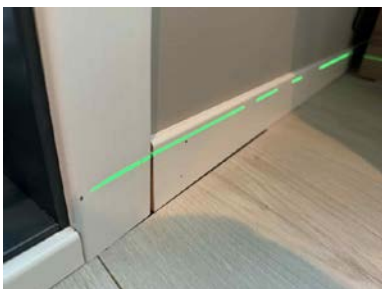
- Det er avvik:

Det registreres stedvis glipper i laminat, mellom laminat / gulvlister og mellom lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre glipper i laminat og lister.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i tak.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvfliser mellom vask og dusjvegg (mangelfull heft mot underlag).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.



ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte gips plater på vegger og malt gips i tak.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, ventilasjonsaggregat, vannfordelerskap og sikringsskap.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > SOVEROM 3

! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, franke nedfelt vaskekum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, siemens integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Det registreres en liten avskalling av koketopp nede til venstre, dette er kun estetisk ingen tiltak påkrevd.

ETASJE > SOVEROM 3

! TG 1 Avtrekk

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Roth rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

! TG 1 Ventilasjon

Systemair SAVE VTR 250/B L - aggregat plassert på vaskerom.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gang, stue / kjøkken og bad / vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

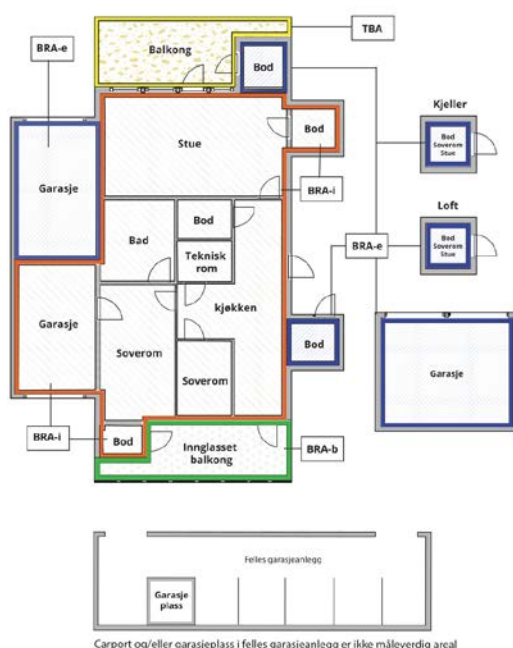
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91			91	19
SUM	91				19
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue / kjøkken		

Kommentar

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten bod i u-etg .på 6 kvm.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,48 mtr. og bod u-etg. 2,34 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er framlagt byggesøkte tegninger / ferdigattest og det er samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen. Ferdigattest datert 26.10,2023.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Marion Fiskå Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	16	407		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tauramarkstien 1A							
Hjemmelshaver Knutsen Marion Fiskå							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Tau.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marion Fiskå Knutsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Tauramarkstien 1A

4120 Tau

1130-16/407/0/9



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TAUMARKA

§ 1.0 GENERELT

1.1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende veganlegg, grøntområder og barnehage.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage

Off. trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr 3.)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Off. friområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr 4.)

- Friområde

Spesialområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg
- friluftsområder i vann
- bevaring, fornminner

Fellesområder (Plan og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- Lekearealer for barn
- Grøntanlegg
- Parkeringsplass

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming og estetikk:

Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillе allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

2.2 Terrengbehandling:

Bygninger, veier og andre bygde elementer skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.

2.3 Vegetasjon:

Eksisterende trær, særlig i tilknytning til friarealene skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende trær og planter som kan skape allergiske reaksjoner kan fjernes.

2.4 Universell utforming:

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Opparbeidede arealer skal utformes så de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkering, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles. Boliger og andre bygninger skal være funksjonelle og prinsippene i universell utforming skal vektlegges.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plassering:

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone for den enkelte tomt. Delvis eller helt nedgravde etasjer kan bryte byggelinjer. Utover viste byggelinjer tillates plassering av garasjer, carporter, boder, trapperom og balkonger. Det tillates overbygg over inngangspartier som bryter byggegrensen med inntil 1,0 m. Dette under forutsetning av at evt. økte branntekniske krav løses på egen eiendom.

Bebygd areal, % BYA, er inkludert arealer som bygninger opptar av terrenget, åpent overbygget areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m, konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonene over terreng og nødvendig parkeringsareal.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

3.2 Bebyggelsen:

Retning, hovedvolum og takfall skal samordnes innenfor hvert delfelt. Det skal være harmonerende materialbruk, fargevalg og taktekking innenfor samme delfelt.

Gesimshøyden regnes der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde. Mønehøyden regnes ved ytterveggenes skjæring av takflaten der taket har størst høyde. Ved pulttak kalles ytterveggenes skjæring av takflaten hvor taket har størst høyde for høyeste gesims. I bestemmelsene tilsvarer høyeste gesimshøyde mønehøyden.

3.3 Garasje/carport/ bod:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport/ bod samtidig med bolighuset. Den skal prosjekteres og utføres i samsvar med og som en del av boliganlegget. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5m fra vegkant. Garasje/carport/ bod plassert langs veg skal ikke stå nærmere enn 1,0 m fra vegkant. Garasje/ carport/ bod skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende bolig.

Gesimshøyde: 3,0 m

Mønehøyde: 5,5 m

3.4 Radon:

Boligene skal utformes slik at radonnivået i innelufta ikke overstiger gjeldende tiltaksgrense.

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.1 Område B3-B5, småhusbebyggelse:

Maks %-BYA:

35 % for den enkelte tomt.

Utforming:

Samordnet form, farge, fallretning og takvinkel innenfor hvert delfelt. Husets sokkel skal bygges inn i terrenget.

Etasjetall:	Inntil 2 etasjer + sokkel
Maks. gesimshøyde:	8m over planert terreng
Maks. mønehøyde:	10 m målt over planert terreng
Antall boenheter:	45, inntil halvparten av boligene kan ha utleieleilighet.
Tomtedeling:	30 tomter totalt
Parkering:	minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt. For ekstra leilighet kreves en biloppstillingsplass.

4.2 Område B6, leilighetsbygg:

Maks %-BYA:	40 %
Utforming:	Siktforbindelsene mot omgivelsene skal ivaretas innenfor tomta. Bygningsstrukturene skal brytes opp både i horisontal og vertikal retning. Bebyggelsen skal trappes i terrenget. Det skal tilstrebes variasjoner i leilighetstyper. Leiligheter på bakkeplan skal ha utgang direkte til privat hage.
Etasjetall:	Inntil 4 etasjer + parkeringskjeller.
Maks. gesimshøyde:	12 m over planert terreng.
Maks mønehøyde:	13 m over planert terreng.
Antall boenheter:	Maks 60. Det skal planlegges livsløpsstandard på minimum 20 % av boligene.
Tomtedeling:	Felles.
MUA:	min. 10 m ² pr. bolig på balkong
Parkering:	1,5 P per leil <80 m ² og 2,0 P per leil >80 m ²

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området som skal godkjennes før utbygging.

4.3 Område B7, leilighetsbygg

Maks %-BYA:	40 %
Utforming:	Siktforbindelsene mot omgivelsene skal ivaretas innenfor tomta. Bygningsstrukturene skal brytes opp både i horisontal og vertikal retning. Bebyggelsen skal trappes i terrenget. Det skal tilstrebes variasjoner i leilighetstyper. Leiligheter på bakkeplan skal ha utgang direkte til privat hage.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer + parkeringskjeller.
Maks. gesimshøyde:	9,5 m over planert terreng.
Maks. mønehøyde:	10,5 m over planert terreng, høyeste bygningsdel skal ikke overskride kote +66,0, men antenner, piper og lignende tillates.
Antall boenheter:	Maks 20. Det skal planlegges livsløpsstandard på minimum 20 % av boligene.
Tomtedeling:	Felles
MUA:	min 10 m ² pr. bolig på balkong
Parkering:	1,5 P per leil <80 m ² og 2,0 P per leil >80 m ²

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området som skal godkjennes før utbygging.

Innenfor område B6 og B7 skal det opparbeides to lekeplasser som skal være felles for alle beboerne i delområdene.

4.4 Område B8-B12, rekkehus:

Maks %-BYA:	40 %
Utforming:	Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader; samordnet form, farge, fallretning og takvinkel innenfor alle delfeltene.

Etasjetall:	Inntil 2 etasjer
Maks. gesimshøyde:	7 m over planert terreng
Maks mønehøyde:	9 m over planert terreng
Antall boenheter:	22 totalt
Tomtedeling:	22 tomter.
Parkering:	2 parkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg

4.5 Område B13, B14 og B15A, kjedehus:

Maks %-BYA:	40 % for den enkelte tomt
Utforming:	Samordnet form, farge, fallretning og takvinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer + kjeller
Maks. gesimshøyde:	7 m over planert terreng
Maks mønehøyde:	9 m over planert terreng
Antall boenheter:	6
Tomtedeling:	6 tomter.
Parkering:	2 p-plasser på egen tomt

§ 5.0 BYGGEOMRÅDE, ALLMENNYTTIG BARNEHAGE

Maks %-BYA:	40 %.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	7 m over planert terreng.
Maks mønehøyde:	9 m over planert terreng.
Parkering:	Minimum 16 plasser på tomt.

Innenfor området skal det være midlertidig snuplass for buss.

§ 6.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger, samt annen veggrunn, som legges fram for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Strand kommunes normer.

§ 7.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av offentlige friområder i henhold til Strand kommunes gjeldende normer. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Innenfor området skal det være en ballbinge.

§ 8.0 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE

I områder vist som frisiiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 9.0 BEVARING, FORNMINNER

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd

avklares med kulturmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 10.0 FELLESOMRÅDER

10.1 Felles grøntområder:

Felles grøntområder skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

G2 og G3 er felles for B3-B5.

G5-G7 er felles for B8-B12.

10.2 Felles parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker og med dekke utført i en kombinasjon av min. 2 materialer. Innenfor arealet kan det oppføres garasjer/ carporter. Garasje/ carport skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende boliger.

Gesimshøyde: 3,0 m

Mønehøyde: 5,5 m

P1 er felles for B8

P2 er felles for B9

P3 er felles for B10 og B11

P4 er felles for B12

10.3 Felles lek:

Felles lekeplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker, og det skal det tilrettelegges med lekeutstyr, dekker, bord og benker. Lekeplassene skal utformes ihht. Strand kommunes bestemmelser for lekeområder.

Lek 1 er felles for B3-B5

Lek 2 er felles for B8-B12

Lek 3 er felles for B13-B15A

§ 11.0 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

11.1 Byggesøknad:

Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan for ubebygde del av tomten i målestokk 1:500. Plassering av garasjer/ carporter skal være vist på situasjonsplanen selv om garasje ikke oppføres samtidig med bolighuset.

11.2 Opparbeidelsesplaner

Det skal fremlegges opparbeidelsesplan for ubebygde arealer, inklusive offentlige områder, i målestokk 1:200/1:500 som skal vise høyder på terreng, forstøtningsmurer over 1,0 m, trapper og ramper, arealer for utendørs opphold og lek, samt oppstillingsplasser for biler og sykler. Planen skal vise ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon og ellers redegjøre for materialbruk i uteområdene. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggsstart.

11.3 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for VA-anlegget innenfor feltet.

§ 12.0 REKKEFØLGE AV TILTAK

Før det igangsettes boligbygging i området skal det være etablert nytt kryss med Fiskåvegen og gang- og sykkelveg fra dette kryss til Torgerkrossen. Med etablering menes at forhold knyttet til reguleringsplan, grunneieravtaler og finansiering må være avklart.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Nødvendig nettstasjon med tilhørende kabelnett skal være driftssatt før bygninger tas i bruk,

I henhold til godkjente planer skal følgende sikres opparbeidet før det gis brukstillatelse:

1. Kommunalteknisk anlegg.
2. Offentlige friarealer og felles lekeplasser.
3. Adkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg.
4. Individuelle parkeringsplasser på privat grunn.
5. Beplantning av felles grøntområder.

Godkjent av Strand kommunestyre 11.06.08.

Plan 11-5: Reguleringsføresegner for Taumarka B6 (Taumarka 60 gode)

Godkjent av kommunestyret 19.06.13

§ 3 endring av forvaltningsutvalget 17.04.19

§1 Formål

§1-1 Formålet med planen er å leggja til rette for rekkebustader og bustadblokker på felt B6 i Taumarka, ref. reguleringsplan for Taumarka vedteken 11. juni 2008.

§2 Fellesføresegner

§2-1 Det skal stillast høge krav til estetisk utforming av både bygningar og utomhusanlegg. Bygningar skal tilfredsstilla almenne krav både i forhold til seg sjølve og i forhold til bygde omgivnader.

§2-2 Terrengbehandling: Bygningar, vegar og andre bygde element skal så langt som råd tilpassast terrenget.

§2-3 Vegetasjon: Eksisterande tre skal så langt som råd bevarast. Eksisterande tre og planter som kan gi allergiske reaksjonar kan fjernast. Buskar eller treslag som er kjende for å gi allergiske reaksjonar skal ikkje plantast innfor planområdet.

§2-4 Universell utforming: Det skal sikrast god tilgjenge for alle, herunder rørslehemma, orientingshemma og miljøhemma. Opparbeidde areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av så stor del av befolkninga som råd. Nye bygningar skal plasserast slik at det blir tilrettelagt for eit oversiktleg, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstandar mellom parkering, uteopphaldsareal og hovudingangar. Det skal i søknad om rammeløyve dokumenterast korleis føresegnene blir oppfylt. Bustader og andre bygningar skal vera funksjonelle, og det skal leggjast vekt på prinsippa i universell utforming.

§2-6 Siktforbindelse mot omgivnader skal ivaretakast innfor tomta. Bygningsstrukturane skal brytast opp både i horisontal og vertikal retning. Bygningane skal trappast i terrenget.

§2-7 Toppen av alle vegskjeringar og murar med høgde over 0,5 m skal sikrast med 1,0 m høgt gjerde. Murar skal fortrinnsvis oppførast i stein.

§3 Bustader – konsentrert og frittliggende småhus

§3-1 Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for kvar bueining.

§3-2 Det er tillate med ei utnytting på BYA = 1700 m².

§3-3 Tomtedeling: 10 tomter som skal følgjer skiljevæggar mellom bueiningar. Restareal inngår i felles tomt. Regulert tomtgrense er vist på plankartet kan justeres +/- 0,5 meter.

§3-4 Utkraga bygningsdelar i 2. etasje kan overskride byggegrensa vist i plankartet med inntil 0,5 meter.

§4 Bustader - blokker

§4-1 Det skal vera minst 1,5 parkeringsplassar for kvar bueining inntil 80 m² og 2 plassar for kvar bueining over 80 m². Kvar bueining skal ha 1 plass i parkeringskjeller hvor det i tillegg skal være 4 HC-plassar. På bakkeplan skal det være 2 HC-plassar.

§4-2 Det er tillate med ei utnytting på BYA = 1650 m².

§4-3 Leilegheiter på bakkeplan skal ha direkte utgang til privat hage. Alle andre leilegheiter skal ha MUA 10 m² pr. bueining på balkong.

§4-4 Etasjestal: Inntil 4 etasjar + parkeringskjellar.

§4-5 Maks gesimshøgde 12 m over planert terreng. Maks mønehøgde 13 m over planert terreng.

§4-6 Det er tillate med inntil 45 bueiningar. Det skal vera variasjon i leileghetstypar.

- §4-7 Alle bueiningane skal vera «tilgjengeleg bueining».
- §4-8 Ved søknad om rammeløyve skal det utarbeidast situasjonsplan- og opparbeidingsplan som også skal omfatta detaljert utforming av uteoppshaldsareal på tunet mellom blokkene.
- §4-9 Tomtedeling: Felles.
- §5 Uteoppshaldsareal**
- §5-1 Regulert uteoppshaldsareal skal ivareta alle krav til uteoppshaldsareal for bustadblokker. Uteoppshaldsareal skal vera privat og skjermast fysisk mot trafikkareal.
- §5-2 Uteoppshaldsarealet skal utformast i samsvar med krav om universell utforming og skal innehalda leikeplass på minst 195 m². Leikeplass skal utformast etter Strand kommune sine føresegner for leikeplassar.
- §5-3 På uteoppshaldsarealet kan det anleggjast terrengtrapp som fører opp til tilkomstveg ved R2.
- §6 Anna uteoppshaldsareal**
- §6-2 Eksisterande terreng og vegetasjon skal behaldast så lang det er råd. Anna uteoppshaldsareal skal vera privat og skjermast fysisk mot trafikkareal.
- §7 Renovasjonsanlegg**
- §7-1 Det kan oppførast nedgrave renovasjonsanlegg etter avtale med Strand kommune.
- §8 Omsynssone friskt**
- §8-1 Innafor omsynssone for friskt skal det ikkje vera hindringar for sikt høgare enn 0,5 m over planet gjennom tilstøytande vegar.
- §9 Veg**
- §9-1 Tilkomstveg frå Tauramarkvegen langs rekkehusa opp til snuhammar skal vera offentleg veg. Andre vegar skal vera private fellesvegar.
- §10 Krav til utfyllande planar**
- §10-1 Ved søknad om byggjeløyve skal det leggjast fram:
- Situasjonsplan i målestokk 1:500 for ubygd del av tomta. Plassering av garasje/carport skal gå fram av situasjonsplanen sjølv om denne ikkje blir oppført samtidig som bustaden.
 - Opparbeidingsplan i målestokk 1:200/1:500 som skal visa høgder på terreng, støttemurar over 1,0 m, trapper og ramper, areal for utandørs opphald og leik, samt oppstillingsplassar for bilar og sykklar. Planen skal visa ny beplantning og bevaring av eksisterande vegetasjon, og elles gjera greie for materialbruk i uteområda. Planen skal utarbeidast av fagkyndige, og godkjennast samtidig med øvrige tekniske planar før anleggsstart.
 - Kommunalteknisk plan.
- §11 Rekkfølgekrav**
- Kommunaltekniske anlegg, adkomst, leikeplassar, grøntområda, felles parkeringsplassar og parkeringsplassar på privat grunn skal opparbeides og beplantes før det gis brukstillatelse.

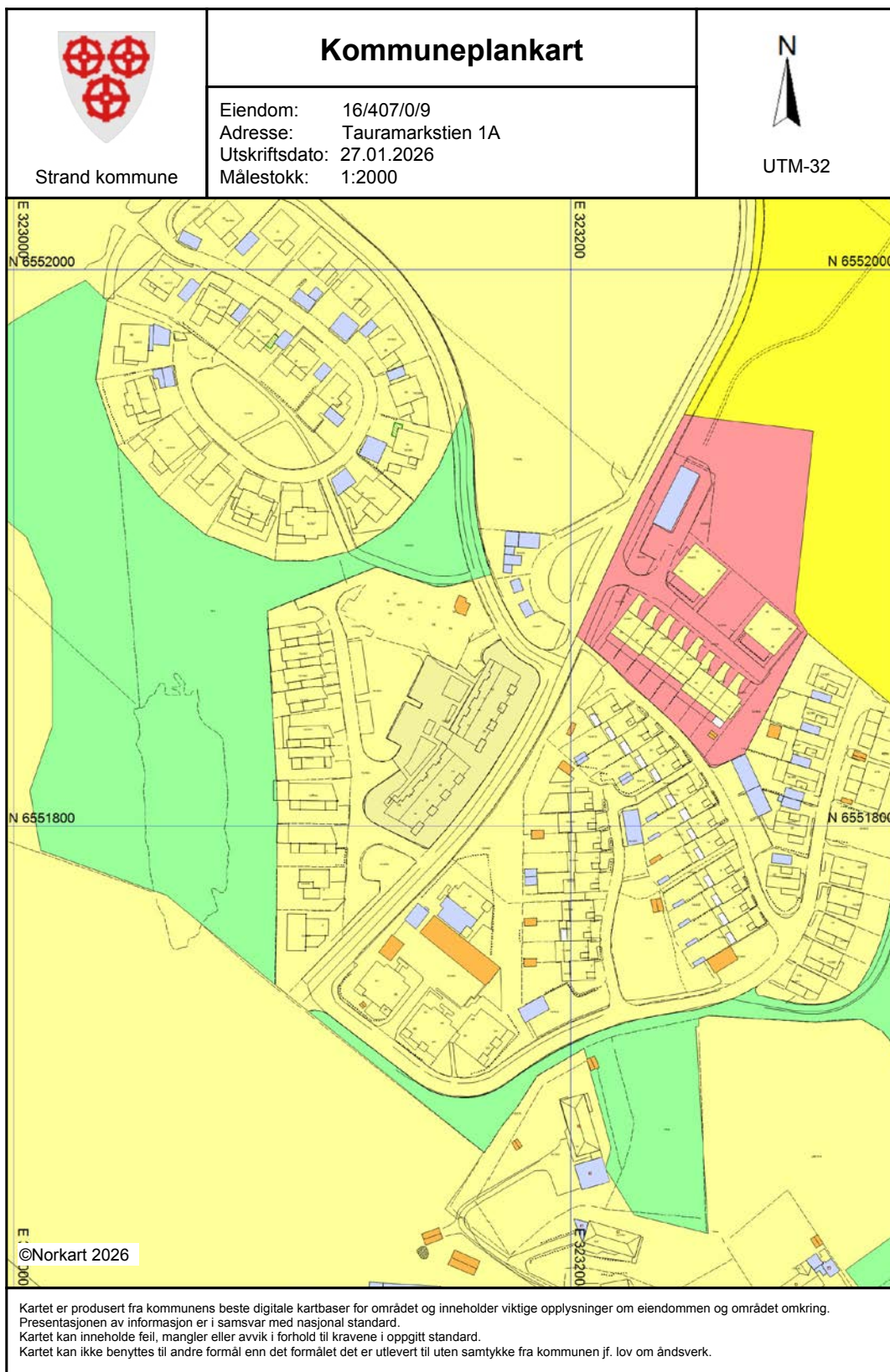
Godkjent av kommunestyret 19.06.13 i sak 18/13

§ 3 endret av forvaltningsutvalget 17.04.2019 i sak 267/19



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frisiktsone ved veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Friområder
	Annet friområde
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Matrikel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
TraktorvegSti	
	Sti
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Veg
	Kjøreveg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Annen banegrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Blågrønnstruktur
	Naturområde
	Friområde
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Byggegrense
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Frisiktslinje
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Innsjøer og vassdrag	
	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
Eiendomsinformasjon	
	Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygningsmessige anlegg	
	Lodrett forstøtningsmur
Adresser	
	Adressepunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn landskap
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adresse punkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant

Eiendomskart for eiendom 1130 - 16/407//9



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<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

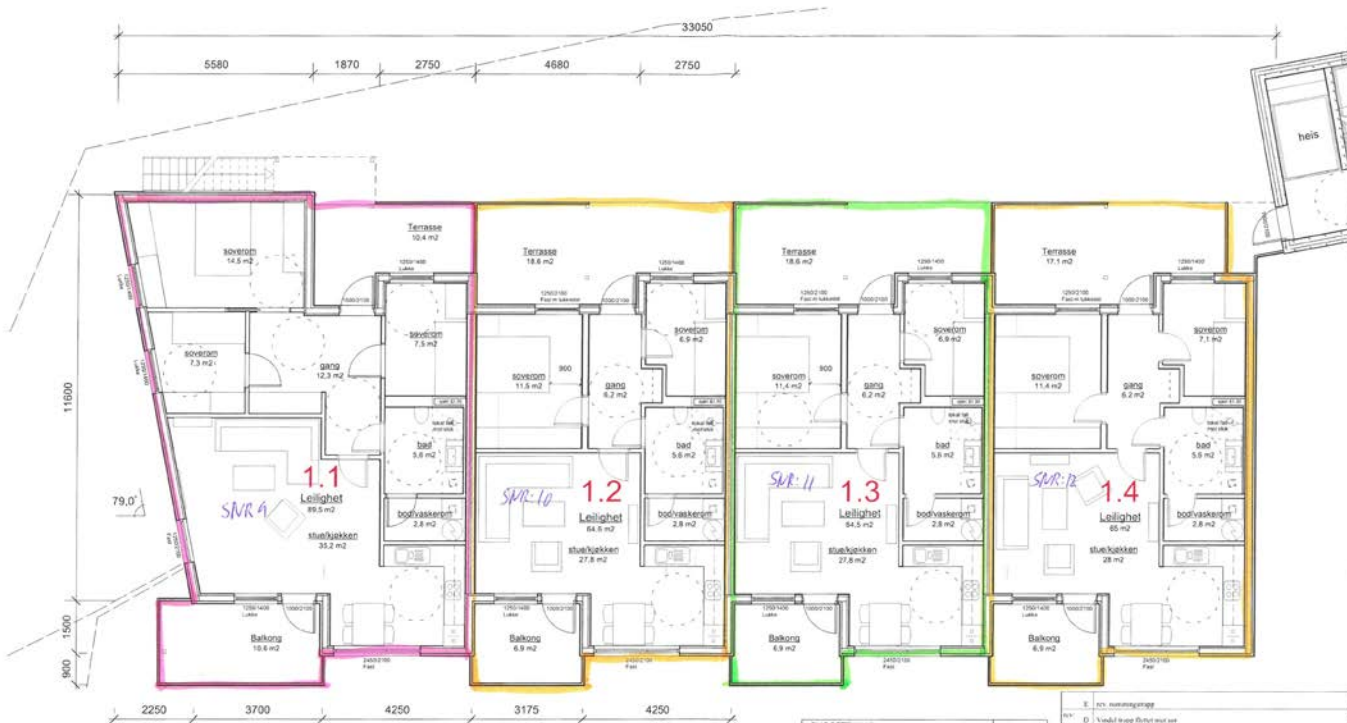
Areal		2 484,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6551837,31	Øst	323153,43
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6551867,1	323175,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,07	23,81		
2	6551866,3	323173,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	6,47		
3	6551863,85	323169,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99			
4	6551857,77	323169,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	3,98		
5	6551853,31	323165,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12			
6	6551858,47	323159,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53			
7	6551856,36	323159	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33			
8	6551861,52	323148,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,68			
9	6551846,72	323141,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50			
10	6551844,07	323146,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00			
11	6551842,28	323145,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99			
12	6551844,93	323140,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00			
13	6551831,48	323133,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00			
14	6551828,82	323139,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01			
15	6551827,03	323138,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
16	6551824,36	323135,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	6,03		
17	6551820,24	323138,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
18	6551813,15	323128,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,46			
19	6551801,14	323129,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,49	6,88		
20	6551792,59	323146,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,98			
21	6551791,84	323149,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	7,22		
22	6551849,85	323188,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,18	244,48		
23	6551857,91	323185,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,51	6,02		



D	near tillført med forslag	17.12.2019	sp
C	Byggetrinn 3 tillført	20.01.19	sp
B	Ansvar	20.01.19	sp
FDV			
arbeidsplan			
konstruksjonsplan			
anbudsplan			
anmeldelsesplan			
skisser			
Taumarka B6 Ryfylke Tomteselskap AS Gnr 16 Bar 407		1:1000	sp
Situasjonskart		218-0105	040
arkitektfirmaet knut kolstø as Eikeskogvegen 22, 5570 Akadal tel: 52 71 48 10 post@kolstoe.net www.kolstoe.net		prosjekt	218-0105
		tegning	040







BYGGETRINN 2	
Betydd area BYA	overbygget areal BYA
327,4 kum	103,0 kum
Bruksareal BRA	overbygget areal BRA
57,0 kum	337,1 kum
Etasjefor P1	337,1 kum
Etasjefor P2	381,5 kum
290,7 kum	290,7 kum
SUM BRA	1066,3 kum
Herav Leiligheter:	Terrasse/balkong
Leilighet 1.1 89,5 kum	21,0 kum
Leilighet 1.2 84,5 kum	25,5 kum
Leilighet 1.3 84,5 kum	25,5 kum
Leilighet 1.4 85,0 kum	24,0 kum
Leilighet 2.1 89,5 kum	10,6 kum
Leilighet 2.2 84,6 kum	6,9 kum
Leilighet 2.3 84,5 kum	6,9 kum
Leilighet 2.4 85,0 kum	6,9 kum

E. rev. nummerering		2020.19	eg
D. Vindel trapp flyttet ned		2020.19	eg
A. smeltesetning			
Taumarka B6		Bygg. kum.	
Ryfylke Tomteselskap AS		Bygg. kum.	
Gnr 16 Bnr 407		Bygg. kum.	
Etasjefor P1-B2		Bygg. kum.	
arkitektfirmaet		Bygg. kum.	
knot kolstø as		Bygg. kum.	
Eikeskogvegen 22, 5570 Åsadal		Bygg. kum.	
tel.: 52 71 48 18		Bygg. kum.	
post@knot.no		Bygg. kum.	
www.knot.no		Bygg. kum.	
Eierskilling		Bygg. kum.	
008		Bygg. kum.	

Tegninger må leses sammen med brannprosjektering.

Bredden og høyden på dører og vinduer skal tilpasses forventet ferdsel og transport, inklusiv rømning ved brann



Bredden og høyden på dører og vinduer skal tilpasses forventet ferdsel og transport, inklusiv rømning ved brann

E	Endringer til G. Amdet 01.09.20	09.09.20	Ja
F	Endringer til G. Amdet 01.09.20	18.09.20	Ja

► anmeltesesigning

Taumarka B6 Ryfylke Tomteselskap AS Gnr 16 Bnr 407	anmeld	bygg, kontor
		anmeld kontor
		Byggetilstand
		deklarert kontor
		Olding Jacobsen
	1:100	Sign
		17.03.18
		arkitektfirmaet
		Olding J. Hornslev

Etasjeflan P0-B2

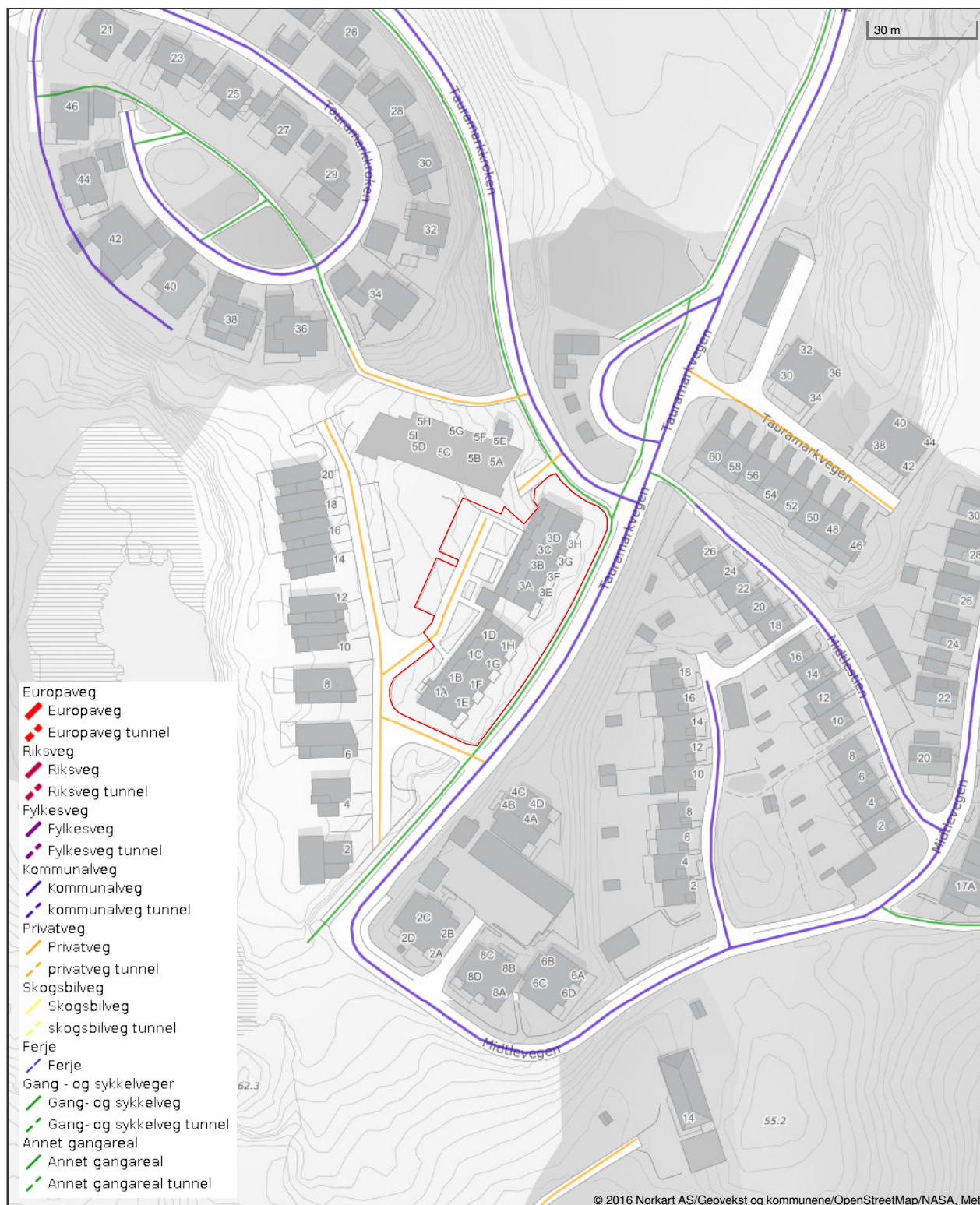
arkitektfirmaet knut knøstø as Eikeskogveg 22, 5570 Åkeshol tel: 52 71 48 10 post@knotest.no www.knotest.net	prosjektor 218-0305 tegningene 007
--	---

Dette tegnet er utarbeidet av oss eller anerkjent av oss og er derfor beskyttet av lov om opphavsrett. Det er ikke lov å kopiere eller 12.05.1961

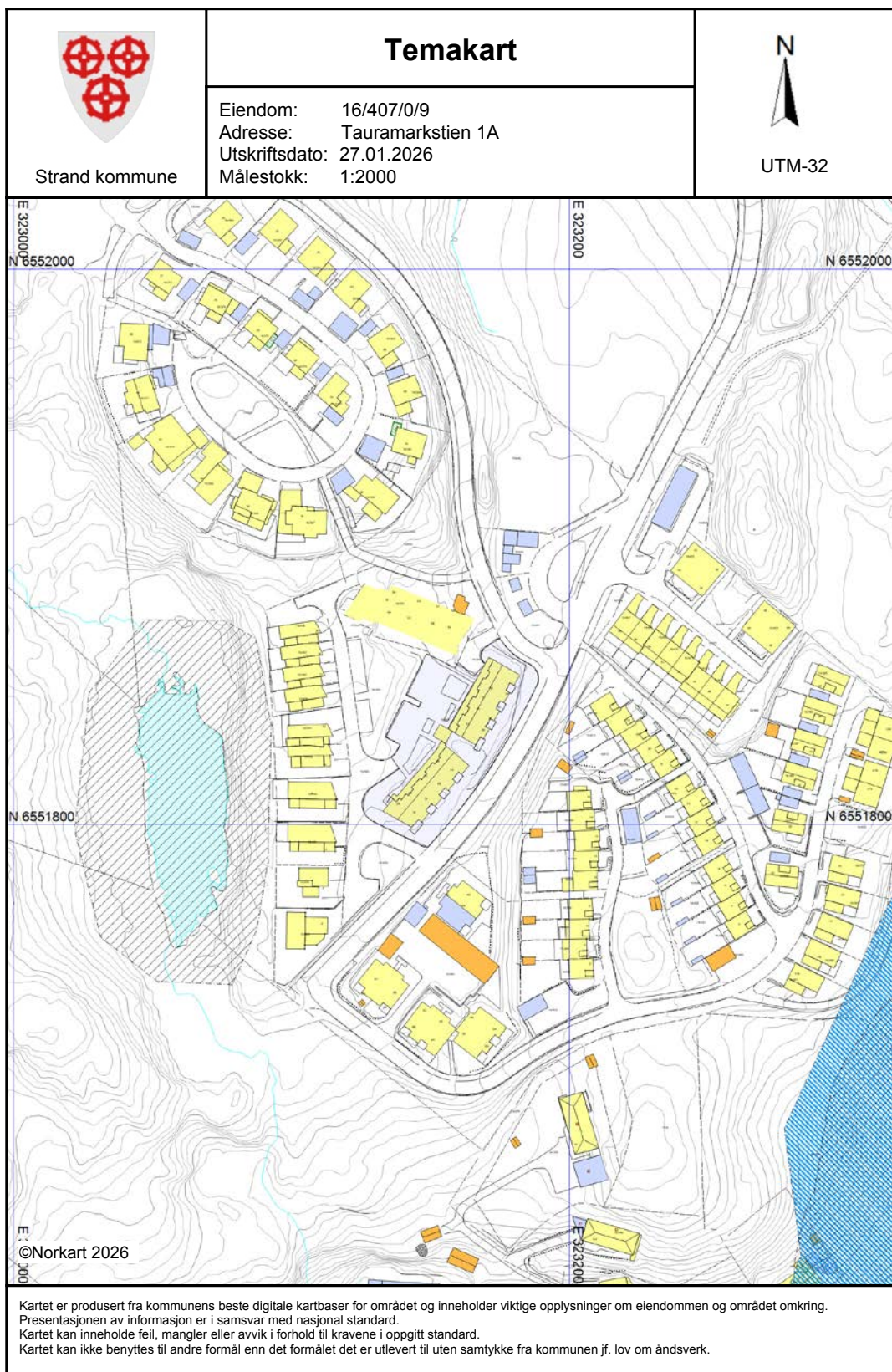




Vegstatuskart for eiendom 1130 - 16/407//



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



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerrevege midt
-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m
-  Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Elv/Bekk
-  Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Bygningsmessige anlegg

-  Lodrettforstøtningsmur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grænse
-  Angitthensynsgrænse
-  Angitthensynsgrænse

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TAUMARKA B6

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	4
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Representasjon og fullmakt	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
10-5 Møteledelse og protokoll	8

10-6 Stemmerett og fullmakt	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon	10
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
12-1 Ugildhet	10
12-2 Mindretallsvern	10
13 Overgangsregler	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Taumarka B6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr.16 bnr. 407 i Strand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i parkeringskjeller . Disse ligger

- Som fellesareal

Parkeringsplasser beliggende på sameiets fellesareal er gitt seksjonseiere enerett til bruk ihht. vedlegg...

Eneretten gjelder frem til 2051

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Gjesteparkeringer for sameiet ligger på gnr/bnr og er felles for sameiene x,x,x. Disse driftes i en felles velforening som alle sameierne er pliktet medlemskap i. Velforeningens vedtekter følger som vedlegg til disse vedtektene.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett og medlemskap i felles velforening fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
 - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
 - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsregler

Prosjektet er planlagt gjennomført i 2 byggetrinn.

Inntil utbyggingsprosjektet Taumarka B6 er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når byggetrinn 2 i prosjektet er innflyttet, og dette bekreftes av utbygger.

Nabolagsprofil

Tauramarkstien 1A - Nabolaget Nordre Tau/Kvednaneset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torgerkrossen nord Linje 101, 130	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 27 km
Stavanger Sola	36 min

Skoler

Tryggheim Strand (1-10 kl.) 103 elever, 7 klasser	6 min 0.6 km
Tau skole (1-7 kl.) 353 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Strand videregående skole 400 elever	10 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Pizzabakeren Tau	10 min
Tau-R13 (Handelsparken)	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

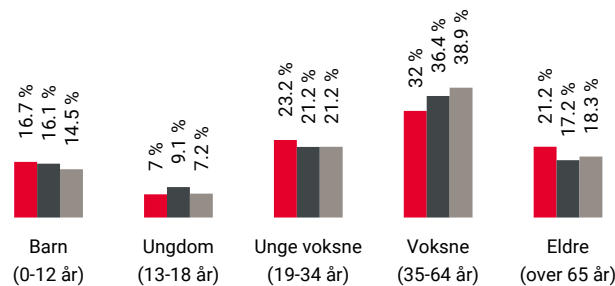
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Tau/Kvednaneset	795	427
Tau	3 614	1 609
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	19 min 1.6 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	22 min 1.9 km
Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tau	9 min
Kiwi Tau PostNord	9 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽ Strand vid skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km	
⚽ Tau idrettsanlegg	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.2 km	
🚴 Akilles Treningssenter	17 min	🚗
🚴 Fitnesspoint Jørpeland	18 min	🚗

Boligmasse



54% enebolig
21% rekkehus
7% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

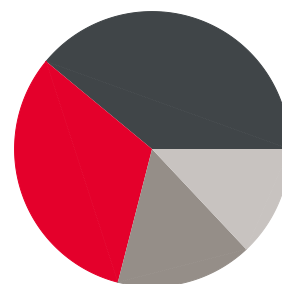
17 min 🚗



Apotek 1 Tau

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



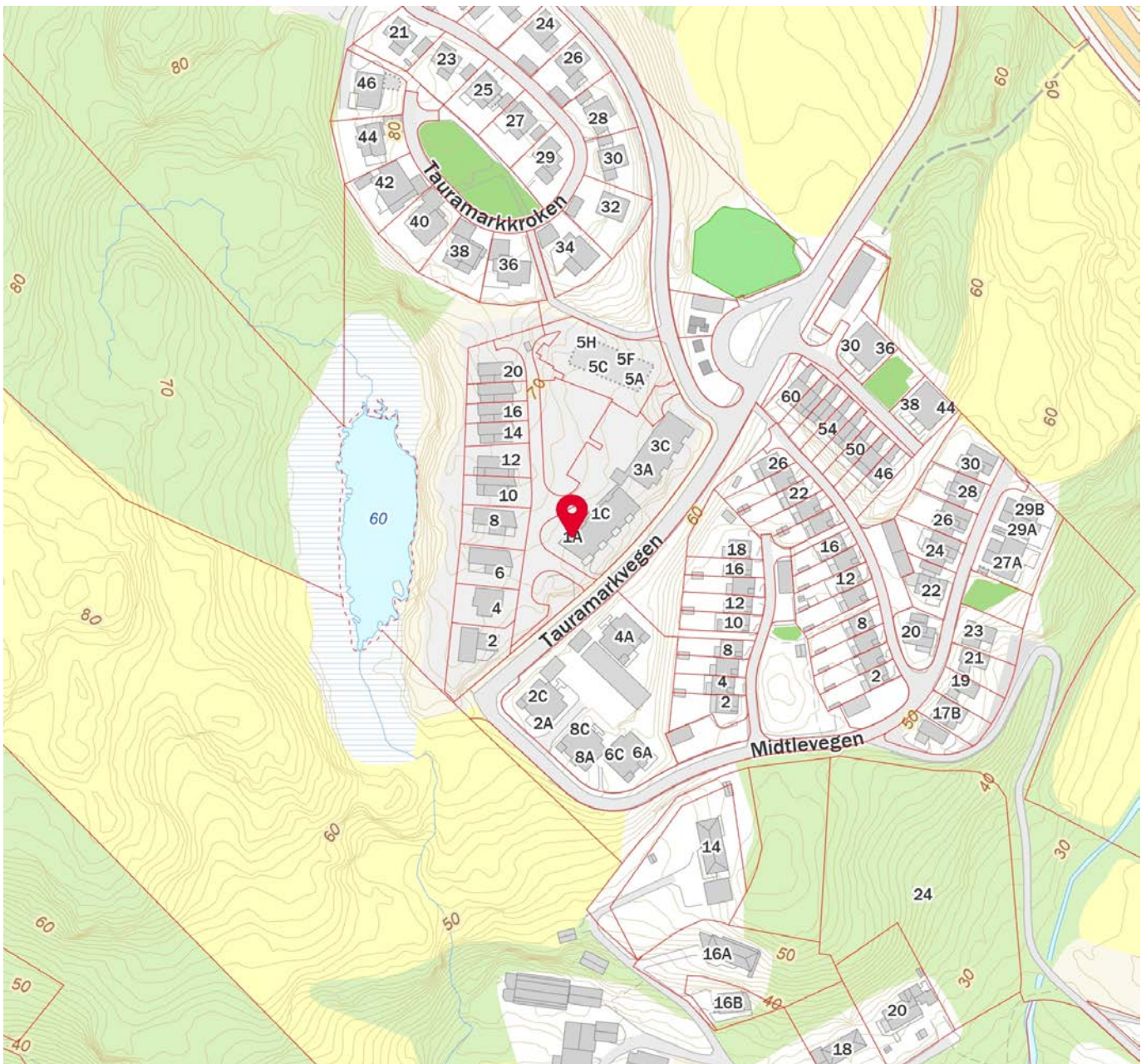
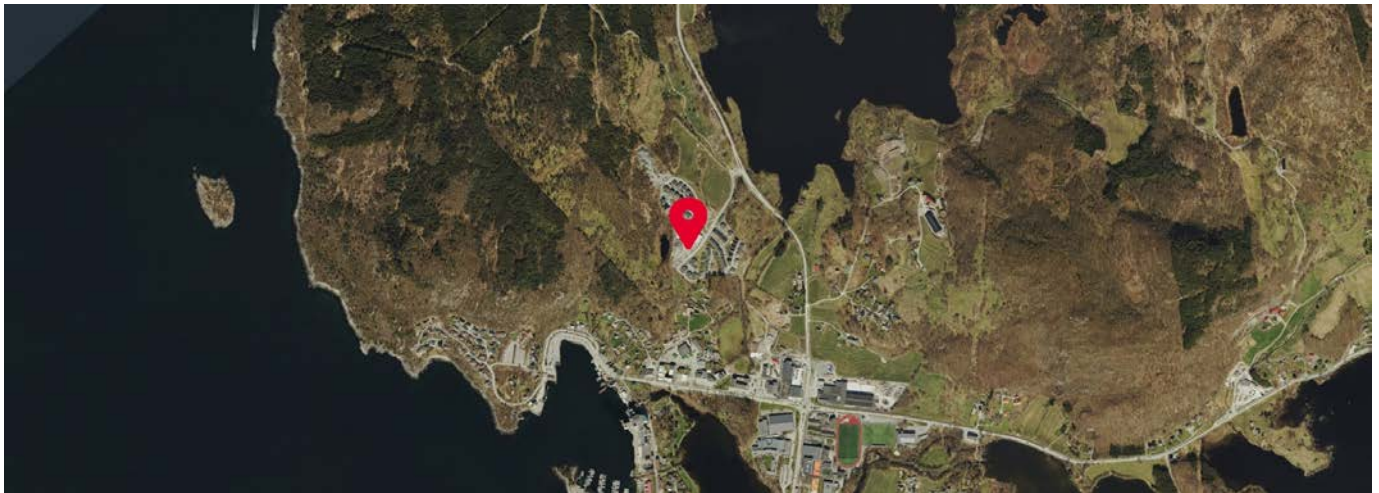
0%

47%

■ Nordre Tau/Kvednaneset
■ Tau
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tauramarkstien 1A
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre