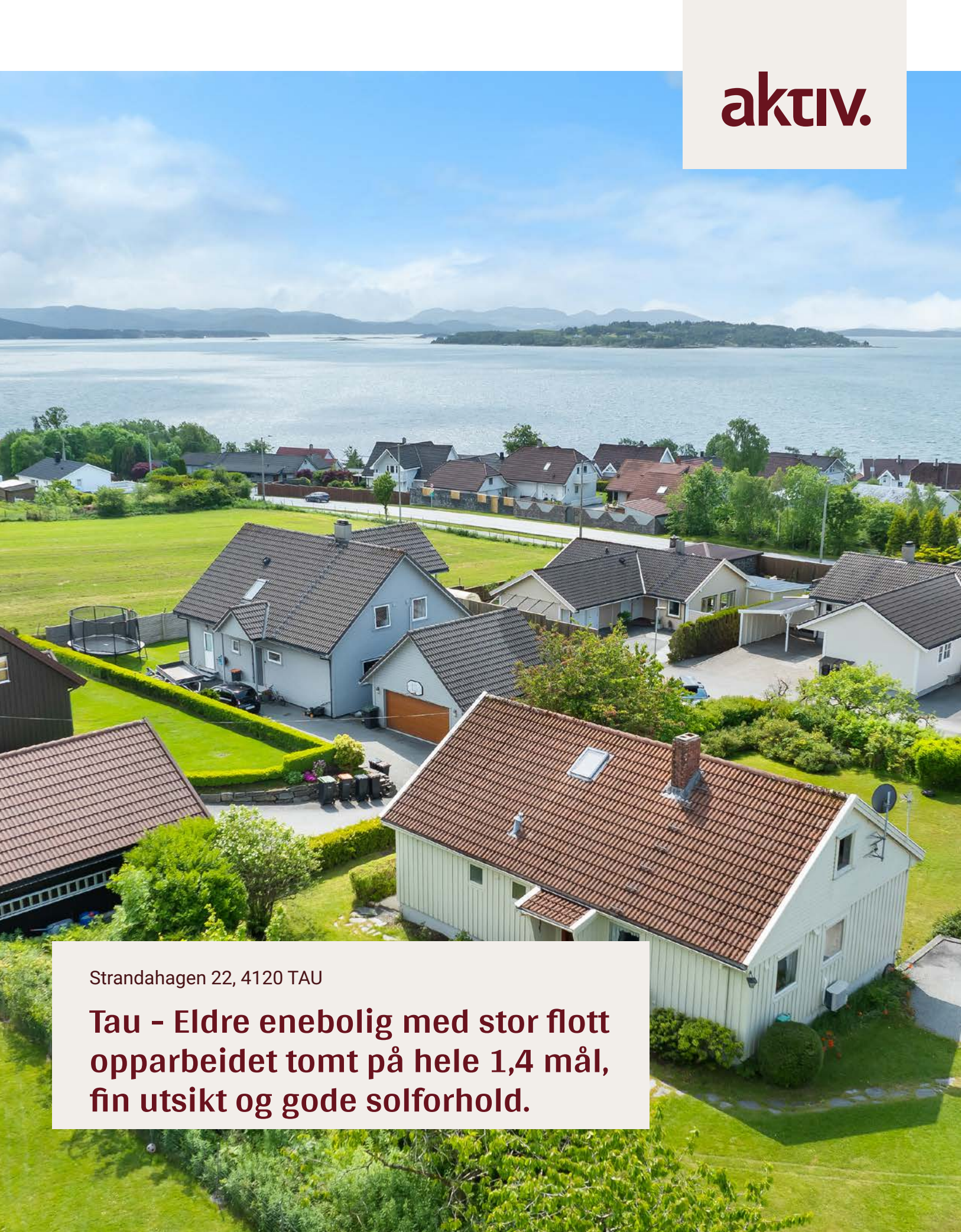




aktiv.

Strandahagen 22, 4120 TAU

Tau - Eldre enebolig med stor flott opparbeidet tomt på hele 1,4 mål, fin utsikt og gode solforhold.



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272
E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Anne Brit Johannessen
Johannes Laugaland
Mary Laugaland Østby
John Hausken Laugaland
Halvor Laugaland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 225/254 kvm
Tomtstr.: 1418.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 62
Oppdragsnr.: 1401250120

Tau - Eldre enebolig med stor flott opparbeidet tomt på hele 1,4 mål, fin utsikt og gode solforhold.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, har nå fått for salg en flott boligeiendom med populær beliggenhet på Tau. Strandahagen er et attraktivt og veletablert boligområde med lite trafikk og kort gange til sentrum, skoler, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder.

Boligen har en stor solrik og opparbeidet tomt på hele 1,4mål, hvor de hadde egen hagearkitekt når hagen skulle lages.

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

- 1. etg: Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
- 2.etg: Gang, 2 soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.
- Kjeller: Trappegang, vaskekjeller, 4 boder og opprinnelig bod innredet som kjellerstue. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

I tillegg har man garasje og god biloppstillingsplass på egen tomt.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Plantegning25

Om eiendommen30

Egenerklæring64

Nabolagsprofil.....79

Forbrukerinformasjon86

Budskjema87

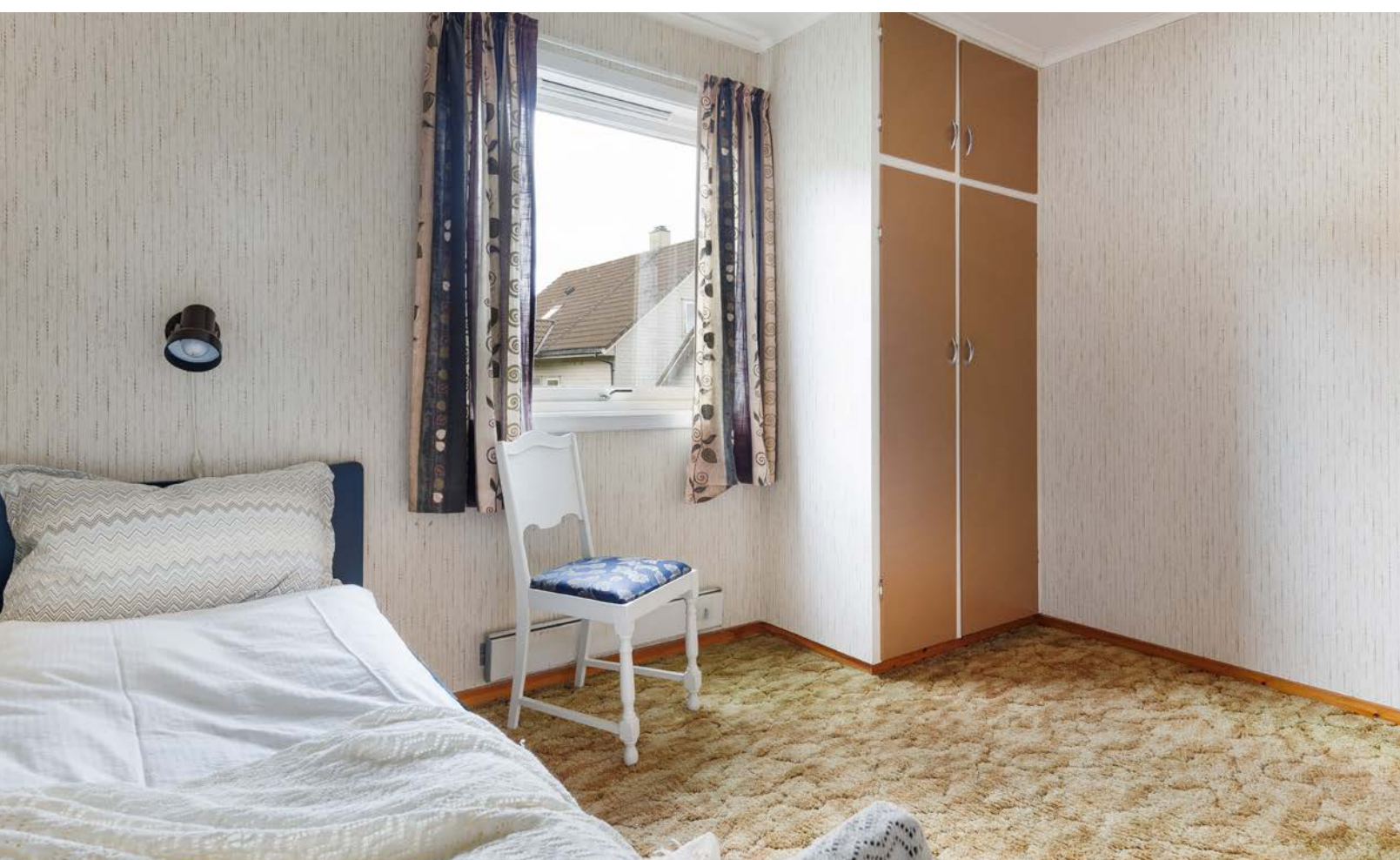


Strandahagen er et veletablert og barnevennlig boligfelt med kort vei til butikk, bussholdeplass, sentrum, skole, barnehage, idrettsanlegg, badeplass og flotte turområder like utenfor døra.









Baderom i hovedetasjen er av god størrelse med gulvbelegg på gulv.



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.

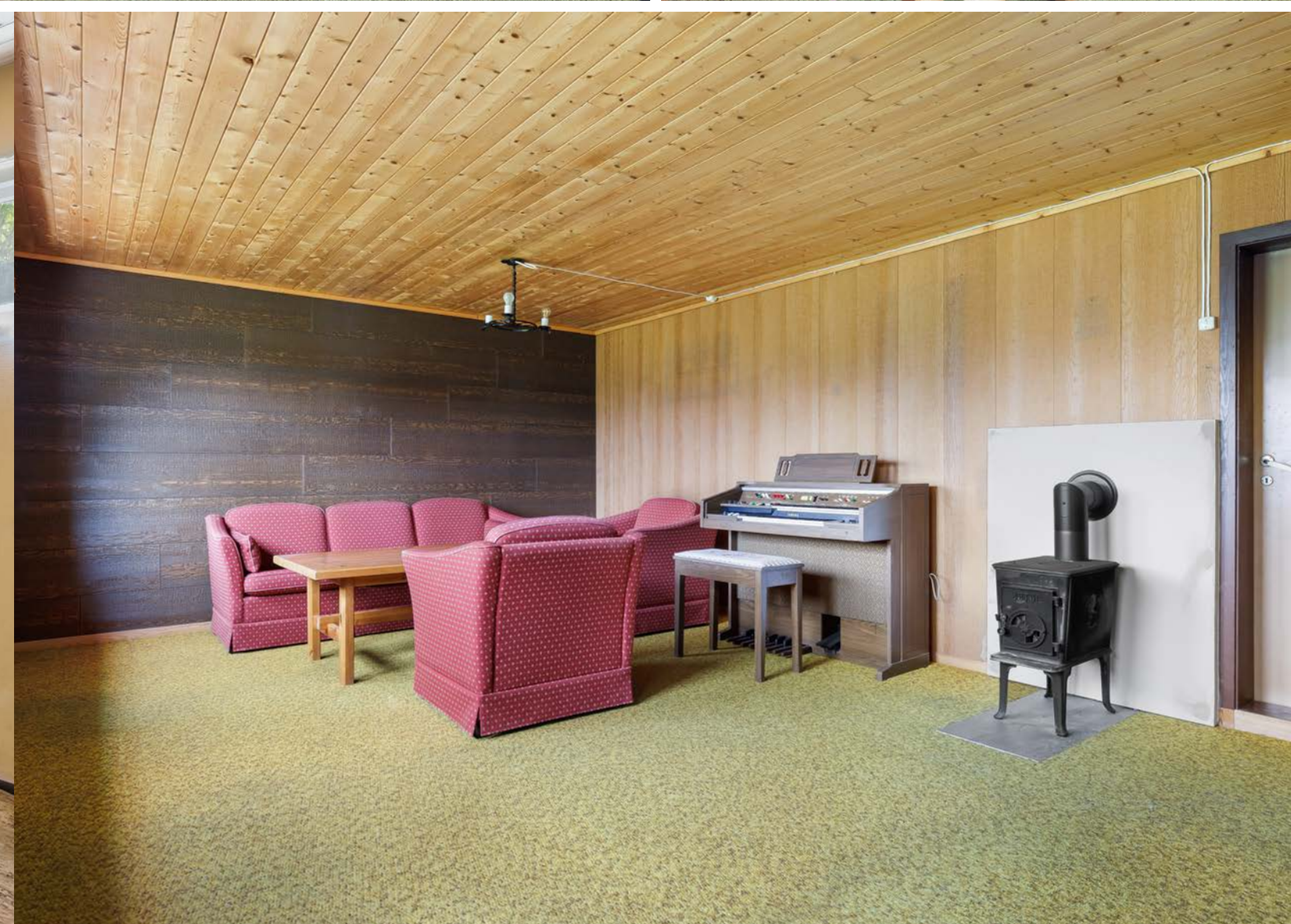














Plantegning

U. etasje

Strandahagen 22
U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje

Strandahagen 22
1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Strandahagen 22
2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 87 m²
1. etasje
BRA-i: 95 m²
2. etasje
BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1418.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er pent opparbeidet med grøntområder, diverse beplantninger, garasje og asfaltert innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres

oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i populært boligområde på Tau. Strandahagen er et veletablert og barnevennlig boligfelt med kort vei til butikk, bussholdeplass, sentrum, skole, barnehage, idrettsanlegg, badeplass og flotte turområder like utenfor døra. Tau er et koselig tettsted under stor utvikling som kan tilby det meste man måtte trenge i hverdagen, og man har kun noen få km bort til Ryfast.

Eiendommen ligger nokså skjermet og fint, med gode solforhold og fin utsikt mot fjorden.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon som er pusset på synlige flater. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og enkle glass.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, to soverom, stue, kjøkken.
 2. etasje: Gang, to soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.
- Kjeller: Trappegang, vaskekjeller, 4 boder og opprinnelig bod innredet som kjellerstue. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Standard

Boligen fremstår i normal stand ihht. byggeår og har hatt et godt vedlikehold gjennom årenes gang.

Oppussing må påregnes.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament:
Det registreres riss/sprekker i utvendig og innvendig puss på grunnmuren.

Støttemur:
Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på støttemur mellom gårdsrom og plen. Fallhøyden er moderat og underlaget nedenfor er mykt. Det er mulighet for å kjøre utfor med bil eller lignende.

Balkong, terrasse, platting:
Rekkverket blir målt til ca. 80 cm som var krav på oppføringstidspunktet og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjelder i dag. Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering, lengden på bærebjelker tilfredsstiller ikke dagens standard på dimensjonering av terrassedekke.

Yttervegger:
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Det registreres værslitt/ oppsprukket trekledning og spredte råteskader.

Renner og nedløp:
Det registreres ujevnheter og drypplekkasjer fra takrenner.

Taktekking:
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Utstyr på tak:
Det er krav til stige for adkomst for feier. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Ildsted/Skorstein:
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller og det er ikke ildfast plate under feieluke i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm. Pipa er innkledd på en side i 2. etasje og er dekket med tapet i 1. etasje.

Kjøkken:
Avtrekksviften er slitt og har mye støy fra motor/lager.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy

alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:
Rørstrekk i kjeller er isolert med asbestholdige isolasjonsmaterialer. Myndighetene stiller særskilte krav til håndtering av asbestholdige materialer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Elektrisk:
Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter 1999.

Varmtvannsbereder:
Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er tilkopleet via skjøteledning, dette er en ikke anbefalt løsning. Fast tilkopling anbefales. Berederen er fra 2005 og er da 20 år dette året

Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen, eller en ledegrøft. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som

kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Rom under terreng:
Det registreres synlige skader i konstruksjoner, slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det er skader i trekonstruksjoner på murvegger og betydelig mengde saltutslag etter fukt i grunnmuren. Det er synlige fuktskader i overflater. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i flere vinduskarmer.

Trapp:
Det mangler rekkverk på kjellertrapp og håndløper på vegg i trappeløp til 2. etasje.

Våtrom: Bad. 1. etasje:
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom til kjeller.

Øvrig: Oljetank
Fyring med olje er ikke tillatt etter 2020 og denne type anlegg er det krav om sanering av.

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.

Taklamper i stue medfølger ikke i salget. Reol i kjellerstue medfølger ikke i salget

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

Hvitevarer på kjøkken og fryseboks i kjeller medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd
Lyse Altibox.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Fra 2020 er det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. I mange tilfeller kan et olje-/parafinfyringsanlegg

bygges om til fyring med biofyringsolje eller bioparafin, men dette gis det ingen garanti for og må evt. undersøkes nærmere av kjøper. Nedgravde oljetanker som evt. tas ut av bruk bør graves opp og fjernes. Kjøper må selv påkoste dette.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info 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.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

Kommunale avgifter
Kr 14 146

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Abonnement vann: kr 3 165.
Forbruk vann 101-300 m2: kr 2 202.
Abonnement kloakk: kr 2 171.
Forbruk kloakk 101- 300m2: kr 3 476.

Tilsyn/feiling: kr 303.

Totalt pr. år 2025: kr 14 146 inkl mva.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt
Kr 3 468

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt: kr 3 468.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 899 354

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 597 417

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Med primærboliger menes der boligeier er

folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Tilbud 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.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 32, bruksnummer 62 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:

1130/32/62:
20.08.1966 - Dokumentnr: 2105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:32 Bnr:59

30.01.1998 - Dokumentnr: 477 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 10.01.1966.
Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje med bod fra 1968.

Opprinnelig tilleggsdel/bod i underetasjen er idag innredet som kjellerstue. Videre foreligger det ikke godkjente byggetegninger av boligens andre etasje. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, fiområde og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 97-4 - Strandahagen, datert 15.05.1997.

Reguleringplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 101 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% 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 55 000,-. 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.

Oppdragsansvarlig
Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler
Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke,
Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
14.06.2025

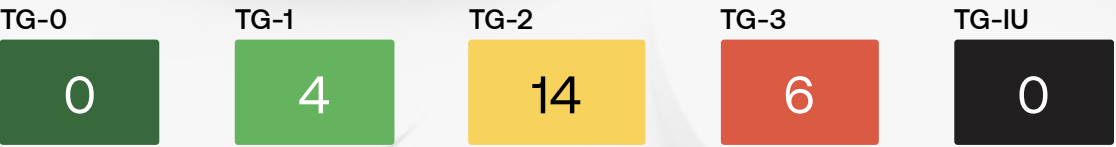
Strandahagen 22

4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1967
BRA: 225 m²
BRA-i: 225 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32454>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen, eller en ledegroft.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner, slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det er skader i trekonstruksjoner på murvegger og betydelig mengde saltutslag etter fukt i grunnmuren.

Det er synlige fuktskader i overflater.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i flere vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Eldre vinduer med råteskader må erstattes med nye vinduer. Øvrige eldre vinduer må vurderes og eventuelt skiftes i en helhet ifb. oppgradering av boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det mangler rekkverk på kjellertrapp og håndløper på vegg i trappeløp til 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på vegg anbefales for bedre sikkerhet og å redusere faren for fallulykker..

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Våtrom: Bad. 1. etasje.

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom til kjeller.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres ut fra teknisk levetid på tettesjikt og gjennomføringer i sjiktet.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Øvrig: Oljetank

Oppsummering

Fyring med olje er ikke tillatt etter 2020 og denne type anlegg er det krav om sanering av.

Anbefalte tiltak

Sanering av oljefyringsanlegget er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i utvendig og innvendig puss på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på støttemur mellom gårdsrom og plen. Fallhøyden er moderat og underlaget nedenfor er mykt. Det er mulighet for å kjøre utfor med bil eller lignende.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sikre muren for å unngå skader etter fall eller utforkjøring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til ca. 80 cm som var krav på oppføringstidspunktet og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjelder i dag.

Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering, lengden på bærebjelker tilfredsstiller ikke dagens standard på dimensjonering av terrassedekke.

Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å øke sikkerheten mot fallulykker. Det anbefales å etablere drager og søyler under midten på terrassen for å få et ”stivere” terrassedekke.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og spredte råteskader.

Anbefalte tiltak

Slitt og råteskadet kledning må skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ujevnheter og drypplekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med utskifting av taktekking er det naturlig å skifte renner og å montere snøfangere.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Tekkingen med underlag, lekter etc. er mellom 50 og 60 år og er nær ved å måtte skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller og det er ikke ildfast plate under feieluke i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er innkledd på en side i 2. etasje og er dekket med tapet i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht. krav.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er slitt og har mye støy fra motor/lager.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksvifte er gammel og slitt, reparasjon må settes opp mot etablering av ny avtrekksvifte.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Rørstrekk i kjeller er isolert med asbestholdige isolasjonsmaterialer. Myndighetene stiller særskilte krav til håndtering av asbestholdige materialer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter 1999.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er tilkopleet via skjøteledning, dette er en ikke anbefalt løsning. Fast tilkopling anbefales.

Berederen er fra 2005 og er da 20 år dette året.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres fast tilkopling til el-anlegget og det må etableres lekkasjesikring, samt overløp fra overtrykksventil til sluk/avløp.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og 2. etasje. Der er veggventiler i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjeller har lav takhøyde, ca. 2 meter og redusert tilgang på dagslys i kjellerstue.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat, men dette er over ti år (produksjonsår 2012).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 6.6.2025	Rapportdato 11.6.2025
---------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Johanna Laugaland's bo	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Anne Brit Johannessen
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Eiendommen er et dødsbo og kontaktperson er fullmaktshaver og egenerklæring er ikke utfyllt.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	asbjørn Frafjord	Telefon:	92405207
Firma:	Takst Team AS	Epost:	asbjorn@takst-team.no
Adresse:	Frafjordgarden 23, 4335 Frafjord		

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Garasjen er av eldre årgang og har betydelig slitasje og råteskader. Påkostninger må påregnes, alternativt rivning og oppføring av ny garasje.

Informasjon om boligen

Adresse:	Strandahagen 22, 4120 Tau				
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	62
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1967 - Opplyst av kontaktperson				
Boligtype:	Enebolig				
Generell beskrivelse av boligen:					
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon som er pusset på synlige flater. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og enkle glass.					

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	225	225	0	0	24
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	254	225	29	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87	87	0	0	0
1. etasje	95	95	0	0	24
2. etasje	43	43	0	0	0
Totalt m²	225	225	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	87	64	23	Trappegang, vaskekjeller, kjellerstue.	Fire boder.
1. etasje	95	95	0	Vindfang, gang, bad, to soverom, stue, kjøkken.	
2. etasje	43	43	0	Gang, to soverom.	
Totalt m²	225	202	23		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Garasje
Totalt m²	29	0	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke gjort arbeid på drenering etter byggeår som er kjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering	TG-3
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.	
Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen, eller en ledegrøft.	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas.	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig på synlige murflater. Innredet i kjellerstue.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon som er pusset utvendig (Lecablokker eller betongblokker e.l.)	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/sprekker i utvendig og innvendig puss på grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mellom gårdsrom og plen er oppført i murkonstruksjon som er pusset på synlig side.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på støttemur mellom gårdsrom og plen. Fallhøyden er moderat og underlaget nedenfor er mykt. Det er mulighet for å kjøre utfor med bil eller lignende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sikre muren for å unngå skader etter fall eller utforkjøring.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet med kjellerstue og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i konstruksjoner, slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det er skader i trekonstruksjoner på murvegger og betydelig mengde saltutslag etter fukt i grunnmuren.	
Det er synlige fuktskader i overflater.	
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en balkong/terrasse med tilkomst fra stue og soverom i 1. etasje. Terrassen er oppført i impregnert trevirke med bratt trapp ned til plenen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til ca. 80 cm som var krav på oppføringstidspunktet og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjelder i dag.	
Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering, lengden på bærebjelker tilfredsstiller ikke dagens standard på dimensjonering av terrassedekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å øke sikkerheten mot fallulykker. Det anbefales å etablere drager og søyler under midten på terrassen for å få et "stivere" terrassedekke.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet på 1990-tallet. Et kjellervindu er relativt nytt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i flere vinduskarmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre vinduer med råteskader må erstattes med nye vinduer. Øvrige eldre vinduer må vurderes og eventuelt skiftes i en helhet ifb. oppgradering av boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet noe kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og spredte råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slitt og råteskadet kledning må skiftes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er innredet med to soverom og gang. Sperrekonstruksjonen er synlig i et kott og viser der at det er luftespalte mellom isolasjon og sutak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er synlig lufting i takkonstruksjonen som er kontrollerbar i kott med tilkomst fra gang i 2. etasje.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner er originale og i malt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres ujevnheter og drypplekkasjer fra takrenner.	

6.10 Takkonstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med utskifting av taktekking er det naturlig å skifte renner og å montere snøfangere.	
Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er etablert luftespalter i synlige deler av isolert tak, vises i kott med tilkomst fra 2. etasje.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen med underlag, lekter etc. er mellom 50 og 60 år og er nær ved å måtte skiftes.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er krav til stige for adkomst for feier. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller og det er ikke ildfast plate under feieluke i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm.	
Pipa er innkledd på en side i 2. etasje og er dekket med tapet i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht. krav.	
På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er original stedbygd med malte slette fronter. Denne type kjøkkeninnredning er solid bygget, men har ikke overflater og løsninger som moderne kjøkkeninnredninger. Det vil være opp til den enkelte om innredningen fortsatt brukes eller skiftes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre slitt avtrekksvifte over komfyr.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksviften er slitt og har mye støy fra motor/lager.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksvifte er gammel og slitt, reparasjon må settes opp mot etablering av ny avtrekksvifte.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Originale byggetegninger er ikke fremvist, ut fra alder er det ikke sikkert at byggetegninger foreligger hos kommunen.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjeller har lav takhøyde, ca. 2 meter og redusert tilgang på dagslys i kjellerstue.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat, men dette er over ti år (produksjonsår 2012).	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til kjeller, tett trapp med teppe i trinnene til 2. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk på kjellertrapp og håndløper på vegg i trappeløp til 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk og håndløper på vegg anbefales for bedre sikkerhet og å redusere faren for fallulykker..	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er hoved avløpsrør i originalt støpejern og deler i vannlåser etc. i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørstrekk i kjeller er isolert med asbestholdige isolasjonsmaterialer. Myndighetene stiller særskilte krav til håndtering av asbestholdige materialer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført arbeider på anlegget som er kjent etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert i trappegang i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Bereder er tilkopleet via skjøteledning, dette er en ikke anbefalt løsning. Fast tilkopling anbefales.	
Berederen er fra 2005 og er da 20 år dette året.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres fast tilkopling til el-anlegget og det må etableres lekkasjesikring, samt overløp fra overtrykksventil til sluk/avløp.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Avtrekk fra kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og 2. etasje. Der er veggventiler i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.23 Våtrom: Bad. 1. etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom til kjeller.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres ut fra teknisk levetid på tettesjikt og gjennomføringer i sjiktet.	

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
---------------------	-------------------

6.24 Øvrig: Oljetank

Beskrivelse	
Det er opplegg for oljefyr i boligen med dagtank i trapperom, innvendig oljetank plassert i kjeller, ved trapp og kombinert olje/ved kamin i stue. Påfyllingsrør og lufterør utvendig.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Fyring med olje er ikke tillatt etter 2020 og denne type anlegg er det krav om sanering av.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sanering av oljefyringsanlegget er påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Rogaland

Oppdragsnr.

1401250120

Selger 1 navn

Anne Brit Johannessen

Gateadresse

Strandahagen 22

Poststed

TAU

Postnr

4120

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Johanna Laugaland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Anne Brit Johannessen, John Hausken Laugaland, Mary Laugaland Østby, Halvor Laugaland, Johannes Laugaland

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1401250120

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250120

Initialer selger: ABJ

1

64

Initialer selger: ABJ

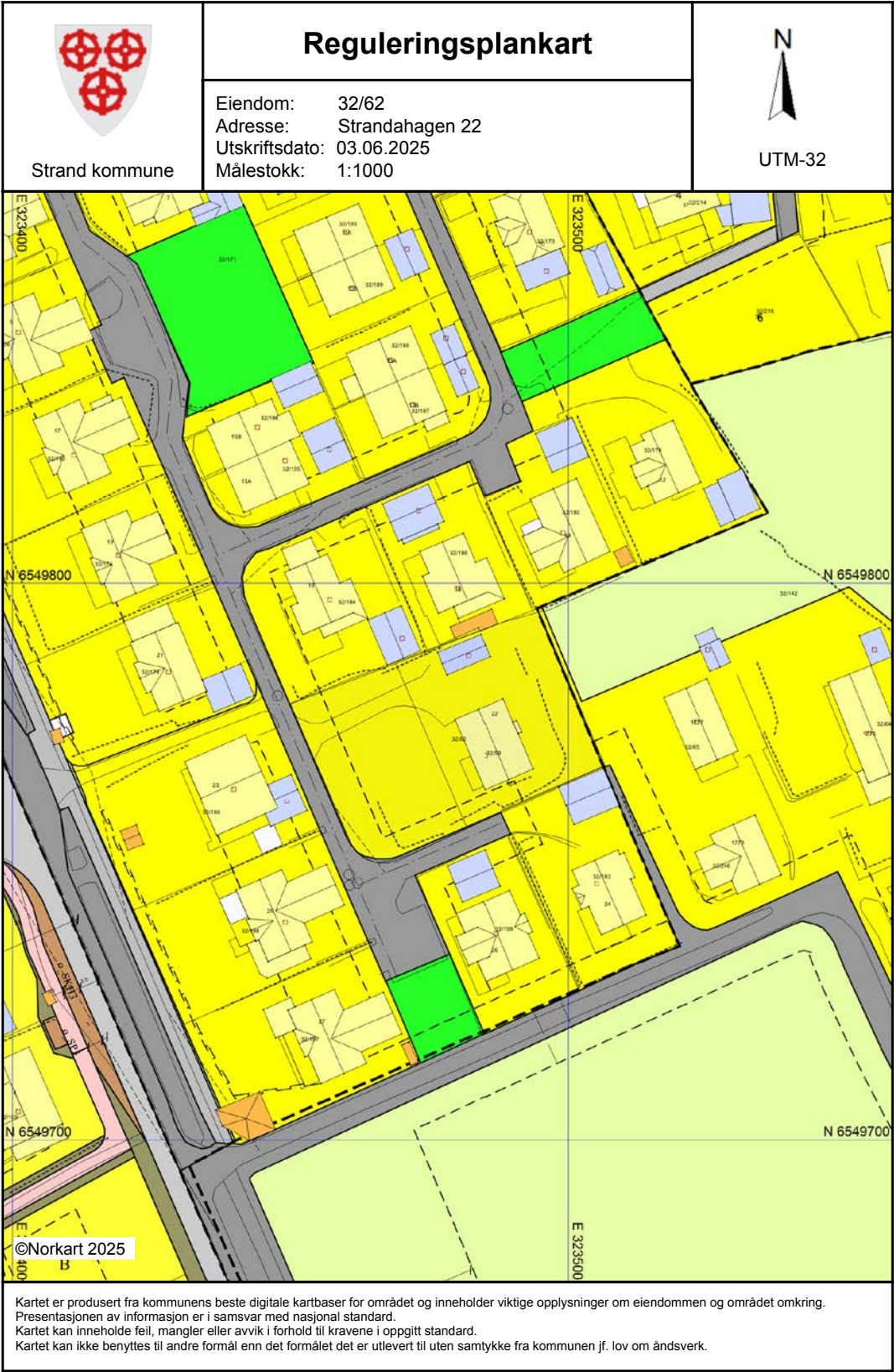
2

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Brit Johannessen	e0c1680948371cb4433f7f e5594cf54d0dd6ae2d	07.06.2025 09:52:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

Strandlinje sjø

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Ledningsnett

-  Kumlokk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivholdeplass
-  Sikringsone - Frisikt

Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Adresspunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant

Annen naturinformasjon

Hekk

Bygningsmessige anlegg

Frittstående mur

Lodrett forstøtningsmur

Adresser

Abc

Adresspunkt tekst

Vegsituasjon

Annet vegareal

Vegdekkekant

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDHEIM II	Beregnet areal	1418.8
Etablert dato	20.08.1966	Historisk oppgitt areal	142
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.05.2023	J 66/23		
Oppmålingsforr.	12.05.2023			32/62, 32/65, 32/171, 32/180, 32/184, 32/186
Grensejustering	29.01.1998	M11/98		32/62 (-64,3), 32/183 (64,3)
Grensejustering				
Skylddeling	20.08.1966			32/59 (-142), 32/62 (142)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6549771.51	323478.75	0	Ja	1418.8	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LAUGALAND JOHANNA	Hjemmelshaver (H)		Død (D)
F100430*****	1/1		

Adresse

Vegadresse: Strandahagen 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4120 TAU	Kirkesogn	06110101 Strand
Grunnkrets	203 Prestegarden	Tettsted	4632 Tau
Valgkrets	2 Tau		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172144209		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172143792		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172144209: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	218
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	218
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandahagen 22	H0101	32/62	218	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 172143792: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

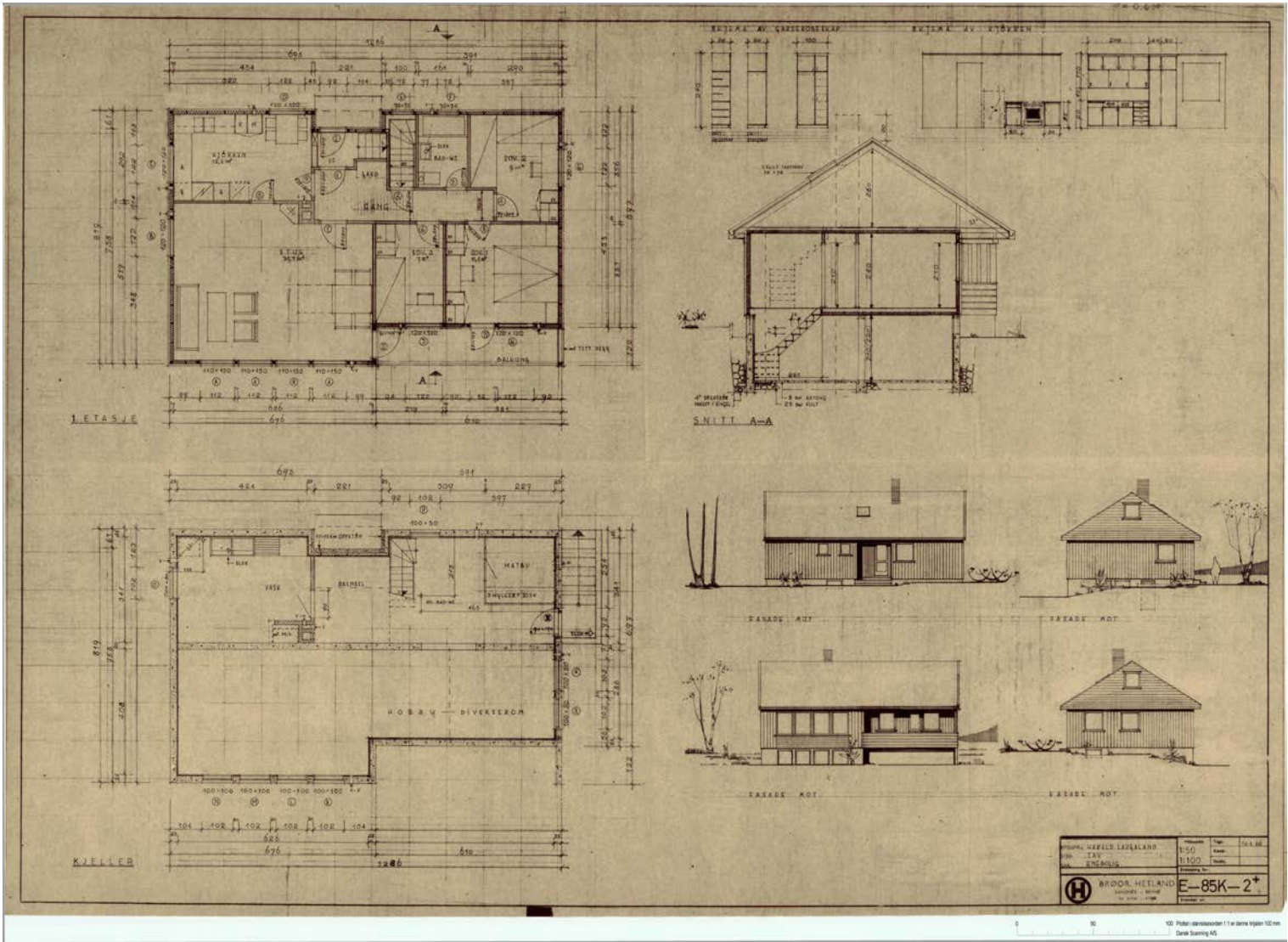
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/62	-	-	-	-	-

Etasjer



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
STRANDAHAGEN, TAU, STRAND KOMMUNE**

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for boligbebyggelse.

- § 2. I område for boligbebyggelse kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer i tillegg til kjelleretasje. På tomtene langs riksvegen (tomt nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, og 17) kan boliger bare oppføres i 1 etasje i tillegg til underetasje, og takvinkel skal ikke overstige 30 grader.
- § 3. Bebyggelse skal planlegges slik at den får en god form og en god materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utforming. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende behandling.
- § 4. Garasjer kan oppføres i en etasje og med størrelse inntil 50 m². Garasjer kan godkjennes inntil 1,5 m fra vegkant når de plasseres parallelt med vegen, selv om det i reguleringsplanen er vist en større byggeavstand.

Når garasje plasseres vinkelrett på vegen skal minsteavstanden være 5 m.

Garasjer kan plasseres inntil 0,5 m fra nabogrense, også om de bygges sammen med bolighuset, under forutsetning av at byggeforskriftens krav til brannsikring oppfylles. Unntatt er tomterekken langs riksvegen hvor garasjer ikke skal plasseres nærmere grense mot nabotomt enn 4 m for ikke å stenge utsikt fra ovenforliggende tomter.

- § 5. På hver tomt skal det ved byggemelding vises plass for garasje og minst en ekstra biloppstillingsplass.
- § 6. Utkjørsel fra de enkelte eiendommer skal utformes slik at det gis tilfredsstillende oversikt. Vegetasjon som kan være til fare for trafiksikkerheten kan kreves fjernet.
- § 7. Langs riksvegen skal det oppføres støyskjerm som skjermer boliger og bolignære uteoppholdsarealer mot vegstøy. Skjermen skal ha en høyde og plassering som er i samsvar med støyberegninger som viser at støynormen på 55 dbA blir overholdt. Støyskjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

For boligområdet mellom riksvegen og Solbuvegen kan det ikke godkjennes fradeling av tomter eller vesentlige tilbygg til eksisterende boliger uten at det samtidig dokumenteres hvilke tiltak som skal gjøres for å overholde normene i retningslinjene for trafikkstøy.

Friområder.

- § 8. Lekeplassene skal opparbeides samtidig som de øvrige tekniske anleggene etter planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen.

Generelt.

- § 9. Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- § 10. Busskur kan oppføres ved busslommen slik som vist i planen.

Vedtatt av Strand kommunestyre, 15.05.1997 i sak nummer 18/97

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
NEDRE STRAND, TAU, STRAND KOMMUNE

§ 1

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.

§ 2

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 3

Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.

§ 4

Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruket.

§ 5

Gjenoppbygging og påbygging av eksisterende bebyggelse kan tillates.

§ 6

Leilighetstallet på den enkelte boligeiendom tillates ikke økt.

Stadfesta av Fylkesmannen i Rogaland, 29. 09. 1981

20 AUG. 1966

Prt.koll X

J. nr.

L. nr. 75/66

side 121

Bugbok nr. 2105 1966

Ryfylke sorenskrivarembete

STRAND kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Strand (eiend. navn), gr. nr. 32 br. nr. 59

Parsellen er gitt br. nr. 62 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

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

Ar 19 66 den 5.august ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Strand, gnr. 32, bnr. 59 av sk.m. 0,06 i Strand kommune.

Forretningen er forlangt av Harald Laugaland

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Håkon Børtveit og Åsmund Hausken

3000. 4/66. R. A.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Harald Laugaland

Grensebeskrivelse.

Grensene måler i meter:

Mot nordvest til gnr. 32, bnr. 4:	41,45
" nordøst " hovedbruket:	33,30
" sørøst " gnr. 32, bnr. 59:	41,40
" sørvest " " 32, " 59:	35,70

Arealet utgjør 1428,0 kvm.

Parsellen ligger i strek med
stadfestet reguleringsplan.

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

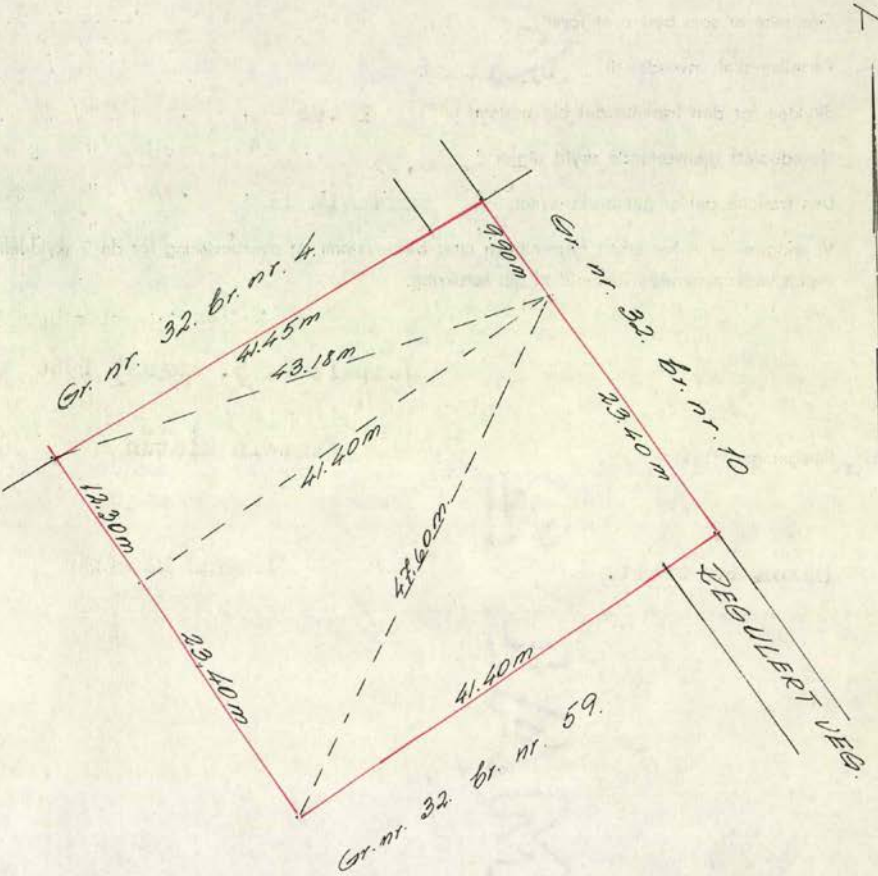
For inntegning eller innliming av kart.

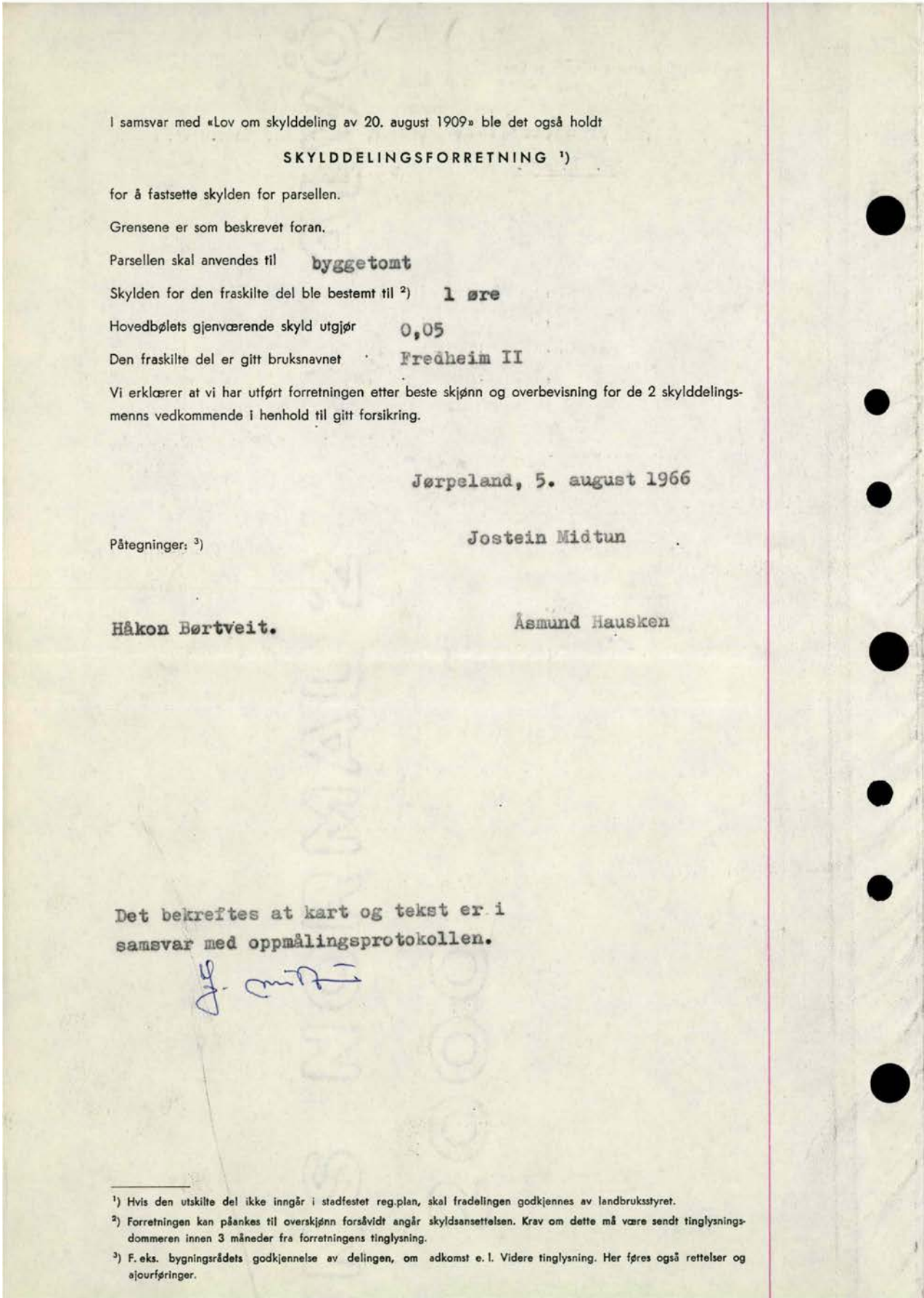
K A R T

over

Fredheim II av Strand, gnr. 32, bnr. 59.

M. 1:500.





Nabolagsprofil

Strandahagen 22 - Nabolaget Tau - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Håbakk	2 min	🚶
Linje 101, 130, 140	0.1 km	
Stavanger stasjon	22 min	🚆
Linje F5, L5	24.4 km	
Stavanger Sola	31 min	🚆

Skoler

Tau skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
353 elever, 18 klasser	1.8 km	
Tryggheim Strand (1-10 kl.)	5 min	🚶
103 elever, 7 klasser	2.2 km	
Tau ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
171 elever, 8 klasser	1.7 km	
Strand videregående skole	20 min	🚶
400 elever	1.8 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

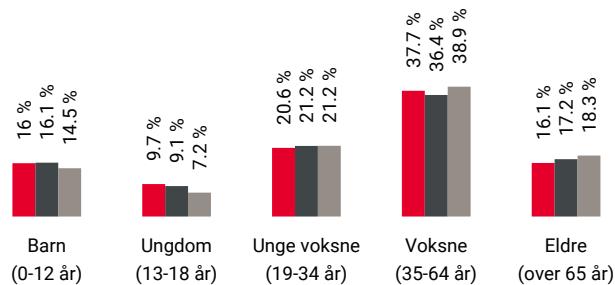


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tau	2 819	1 182
Tau	3 614	1 609
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år)	8 min	🚶
77 barn	0.6 km	
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år)	21 min	🚶
72 barn	1.9 km	
Espira Tau barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
82 barn	2.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	9 min	🚶
Coop Extra Tau	20 min	🚶
Post i butikk	1.8 km	

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



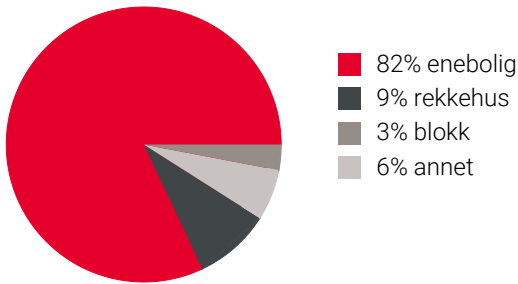
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Håbakkvegen Ballspill	4 min  0.3 km
	Varhaugvegen Ballspill	8 min  0.7 km
	Akilles Treningssenter	12 min 
	Fitnesspoint Jørpeland	13 min 

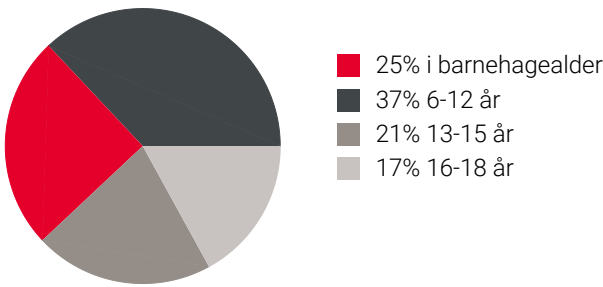
Boligmasse



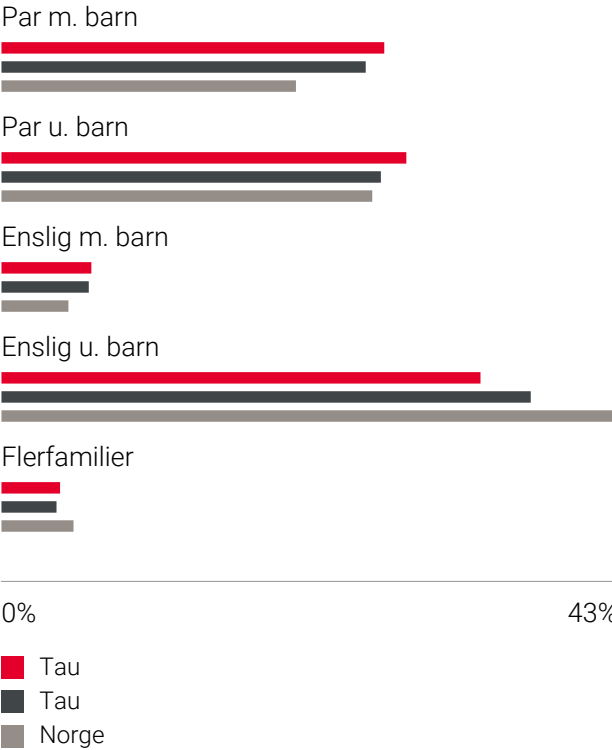
Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	12 min 
	Apotek 1 Tau	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

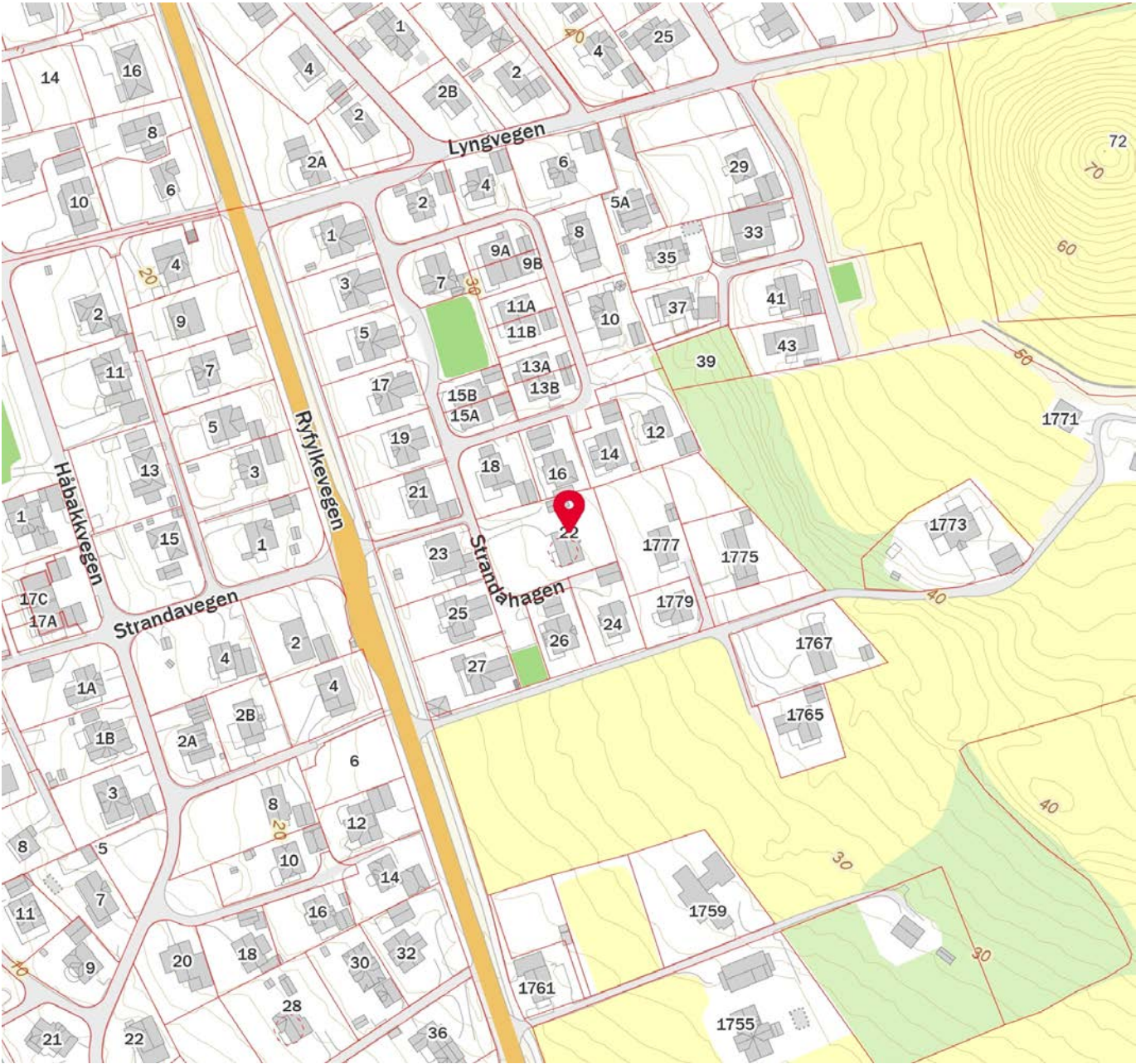


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strandahagen 22
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre