



aktiv.

Tauramarkkroken 25, 4120 TAU

Stor og innholdsrik enebolig i Taumarka med nydelig utsikt, gode solforhold og kjekke uteområder. Garasje.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 350,-
Total ink omk.: Kr 7 381 350,-
Selger: Leif Ove Voster
Marit Østhus Gjuvsland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 220/249 kvm
Tomtstr.: 461.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 375
Oppdragsnr.: 1401250188

Ypperlig bolig for barnefamilier med attraktiv beliggenhet i Taumarka.

Vi har nå fått for salg en moderne og velholdt enebolig med god standard og innbydende innredning. Boligen er lys og fin med store vindusflater som slipper inn den flotte utsikten og mye godt lys.

Boligen har en god planløsning og inneholder:

1.et: Gang, vaskerom, bad, wc, 3 soverom og tv-stue/soverom.

2.et: Stue med åpen kjøkken løsning.

U.et: Bi-inngang, gang, kjellerstue/soverom, toalettrom og 3 boder.

I tillegg har man garasje og en utvendig bod, samt kjekke og skjermede oppholdsområder i hagen.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig nabolag i blindvei, med rolige omgivelser og grenser mot friområde og lekeplass som passer ypperlig for barnefamilier. Man har også kort gange til både sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og turområder like utenfor døra.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	53
Energiattest	57
Tilstandsrapport	58
Byggetegninger	82
Reguleringsbestemmelser	88
Reguleringskart	94
Kommunekart	96
Eiendomskart	98
Grunnkart	100
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 249 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 29 m²

1. etasje

BRA-i: 88 m²

2. etasje

BRA-i: 68 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

2. etasje

15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e (eksternt bruksareal) for u etg. er en sportsbod på 8 kvm. og garasje på 21 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

461.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein,

natursteinsmurer, gressplen, diverse beplantninger og et hyggelig uteområde med flere kjekke oppholdssoner. Kjøkk overbygget terrasseplattning med god plass til å samle familien.

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

Boligen ligger meget sentralt i Taumarka, et nyere boligfelt like ovenfor Tau sentrum med nydelig utsikt og gode solforhold. Eiendommen grenser mot friområde med lekeplass som gjøre det luftig og fritt, og meget praktisk for barnefamilier. Taumarka har en variert boligmiks og et meget hyggelig nabomiljø med rolige og barnevennlige omgivelser i blindvei. Her har man gåavstand til både sentrum, skoler, barnehager, butikker, café og offentlig kommunikasjon. I sentrum er det nå bygd både ny skole, kirke og handlesenter, og Tau er i stor utvikling med spennende planer for fremtiden. Det er også kort gange bort til den flotte Mølleparken ved Krossvannet, samt turområder i flertall like utenfor døra. Det er kort vei til skog og mark med godt utvalg av merkede stier like utenfor døra til både Taurafjellet, Marshove og Rossåsen, samt et eldorado av turstier innover Ryfylke. Ugeli, Nordvatnet og Tøgjevågen er også verdt å nevne i meget kort avstand fra eiendommen. Naturen er fantastisk, og det finnes utallige flotte turløyper både i fjell, mark og langs sjøen.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler og fasadeplater.

Flatt tak som er belagt med papp.

Ytterdører i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags 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: Gang m/ trapp, vaskerom, bad, toalettrom, tv-stue og 3 soverom.

2.etasje: Åpen trapp / stue / kjøkken løsning.

U.etasje: Bi-inngang, gang m/ trapp, kjellerstue/soverom, toalettrom og 3 boder.

Standard

Eiendommen er velholdt og holder en bra standard ihht byggeår. Hele boligen har en gjennomgående fin og innbydende innredning, god og innholdsrik planløsning, store vindusflater og en nydelig utsikt. Her har man god plass til både store og små, og boligen passer ypperlig for barnefamilier.

Tekniske installasjoner:

- Roth rør i rør system, villavent sentralstøvsuger og systemair balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser i bi-inngang, toalettrom, vaskerom og bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

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:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Tekking under terrassebord på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer / dører, rust i hengsler på balkongdør, sveilinger i vindusforing på bad v/ badekar og i stuevindu 2 etg. mot Vest.

Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskade / slitte overflater i trekledning og skade i nedre kant på fasadeplate mot Sør v/ terrasse 1 etg.

Takkonstruksjon:

Det er ikke registrert overløp på tak og det registreres ujevnt fall, dette vil medføre ansamling av vann.

Kjøkken:

Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap. Det registreres stedvis slittasje og ujevnheter i kjøkkenfronter.

Elektrisk:

Det er ikke utført elkontroll etter lyse utførte el tilsyn 30.06.2015.

Vannbåren varme:

Det registreres manglende tett bunn m/ drenerør i vannfordelerskap til vannbåren gulvarme i u etg. 1 etg. og 2 etg. Ved en evt. lekkasje vil vann renne fritt i vegg / gulv.

Våtrom: Bad:

Vindu er plassert i våtsone v/ badekar og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

Våtrom: Vaskerom:

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

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering 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.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme gjennom Tau Energi AS. Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulver.

Info strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm. Interessenter oppfordres til

selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter C og oppvarmingskarakter mørke grønn.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 200 000

Kommunale avgifter

Kr 13 768

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 861

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 461 728

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 846 913

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.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening, og det avholdes årlige dugnader blant medlemmene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 375 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/16/375:

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

Bestemmelse om rekkverk, autovern, graveskråninger m.m.

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

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

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Altibox AS

Org.nr: 984 586 612

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Tau Energi AS

Org.nr: 996 660 893

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om fjernvarme

28.11.2013 - Dokumentnr: 1033237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 15.11.2013.

Det foreligger ferdigattest for bod, datert 03.11.2015.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 29.11.2011.

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, friområder og kjørevege. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 1130201105-M1 - Taumarka, felt B6, datert 17.04.2019.

Reguleringsplanens formål: Boligbebyggelse.

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.

Utbygging av Taumarka trinn 2 er under planlegging og opparbeidelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

180 000 (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))

181 350 (Omkostninger totalt)

197 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

200 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 397 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 400 050 (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 181 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% 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 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

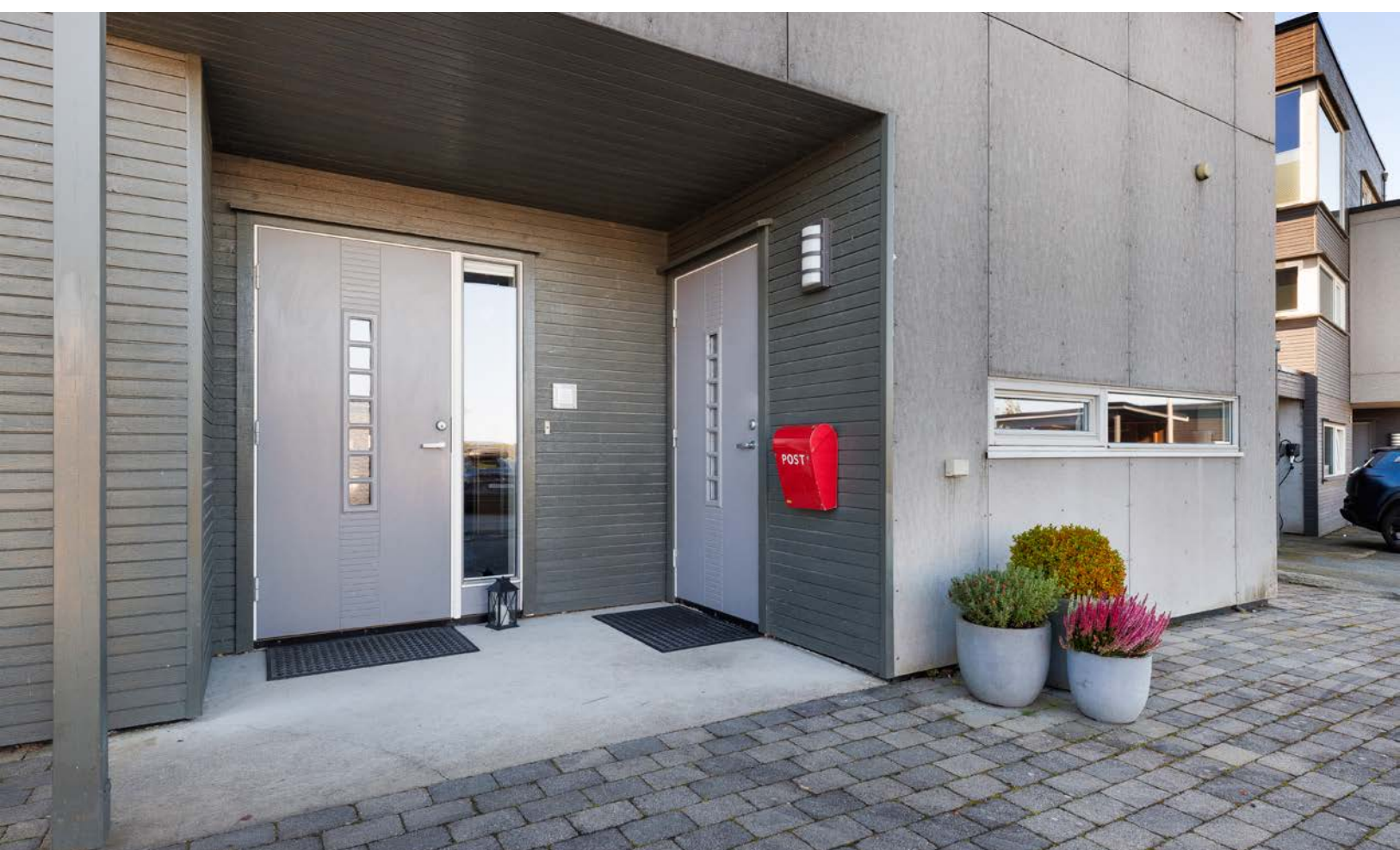
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

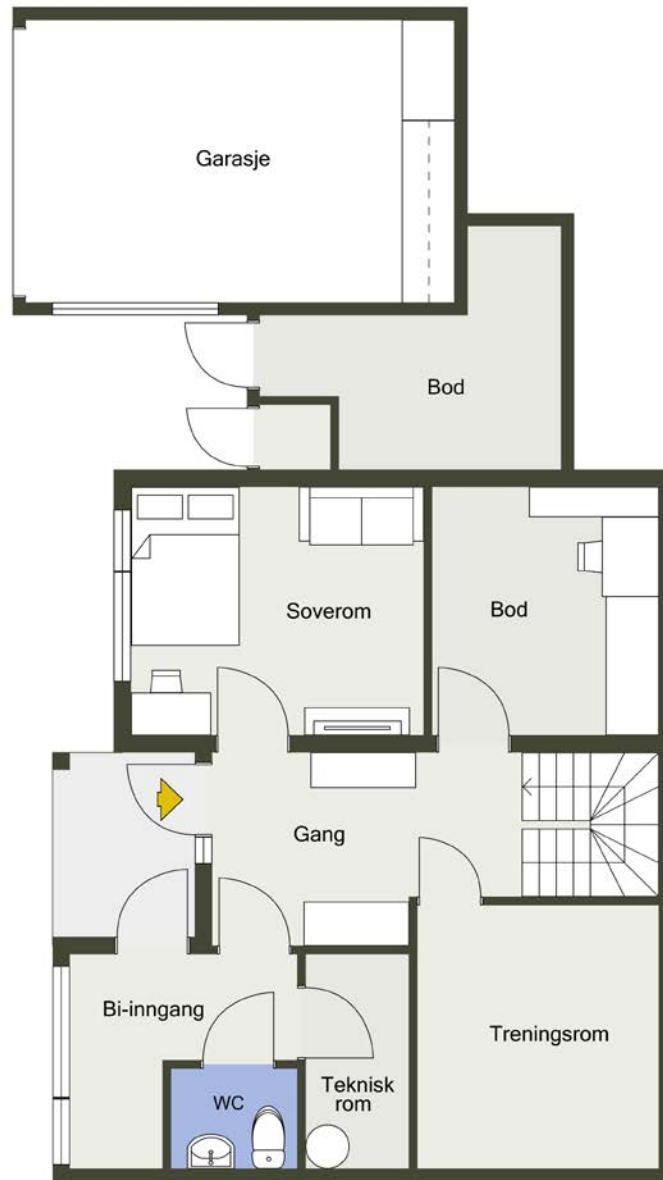
03.10.2025





Tauramarkkroken 25

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.







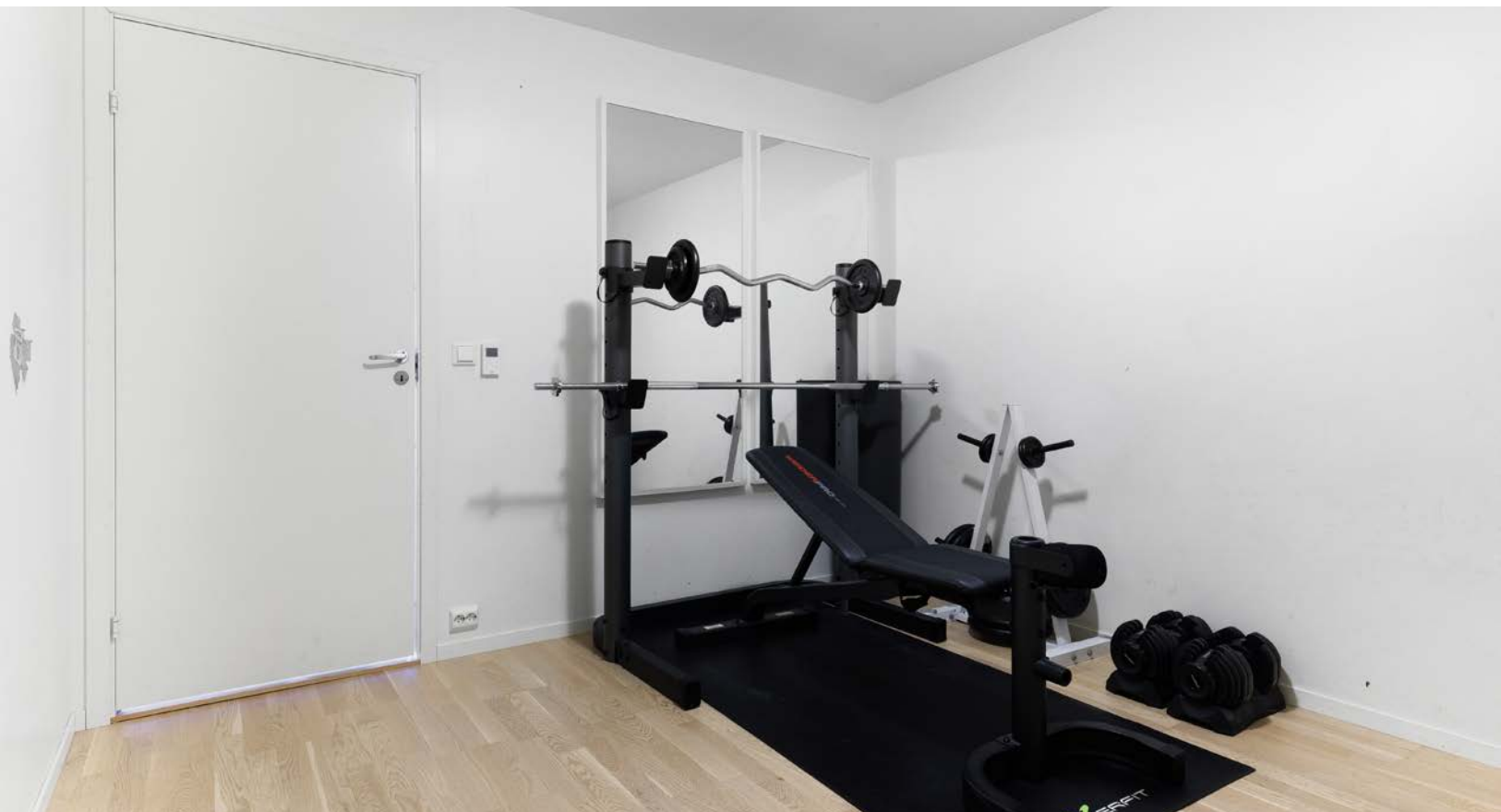
1. etasje har et romslig soverom med gode møbleringsmuligheter!



Soverom 1 (alternativt ekstra tv-stue)



Treningsrom / Bod

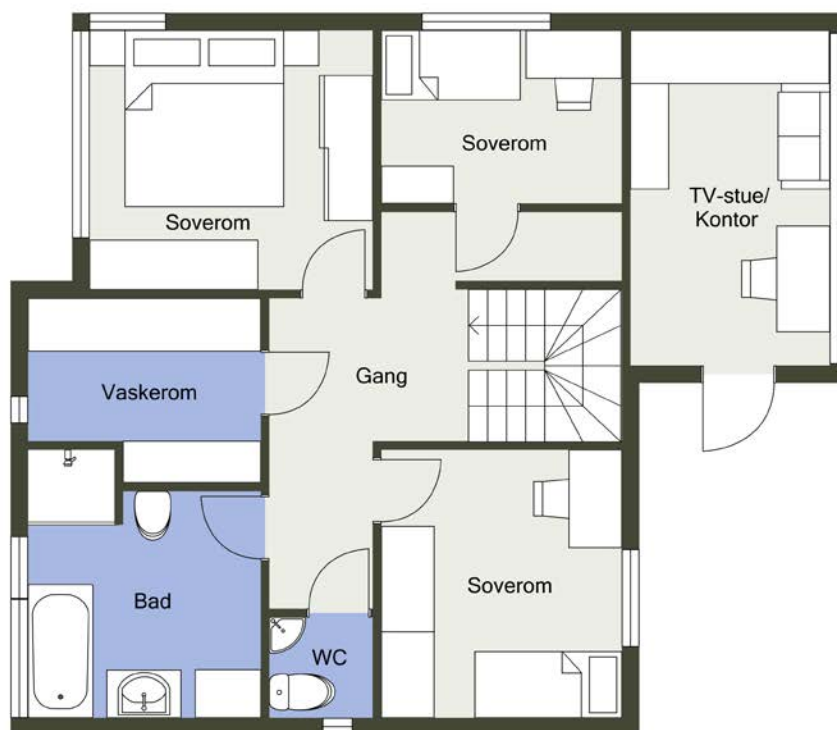


Treningsrom / Bod



Tauramarkkroken 25

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.

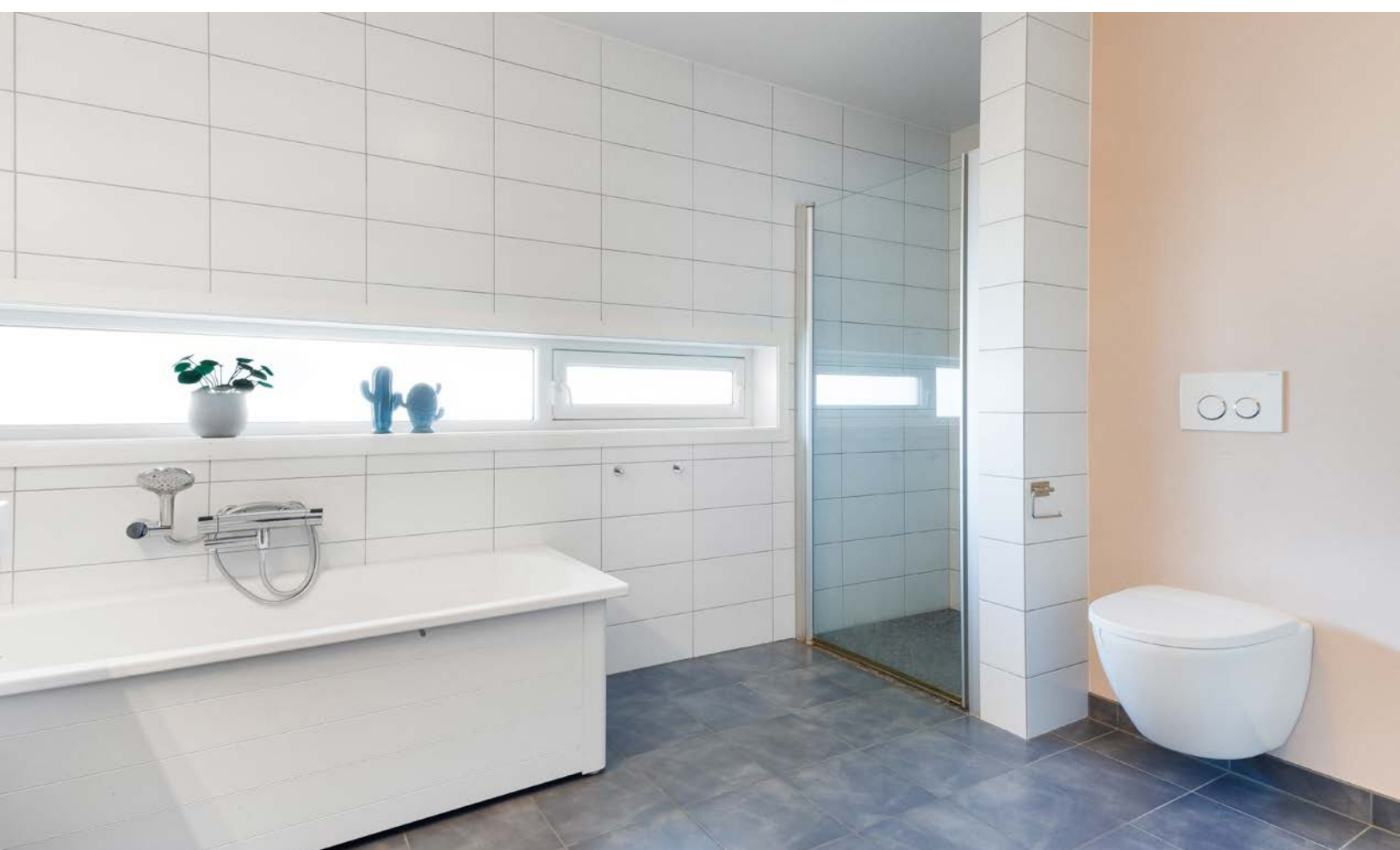


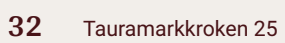












Tauramarkkroken 25

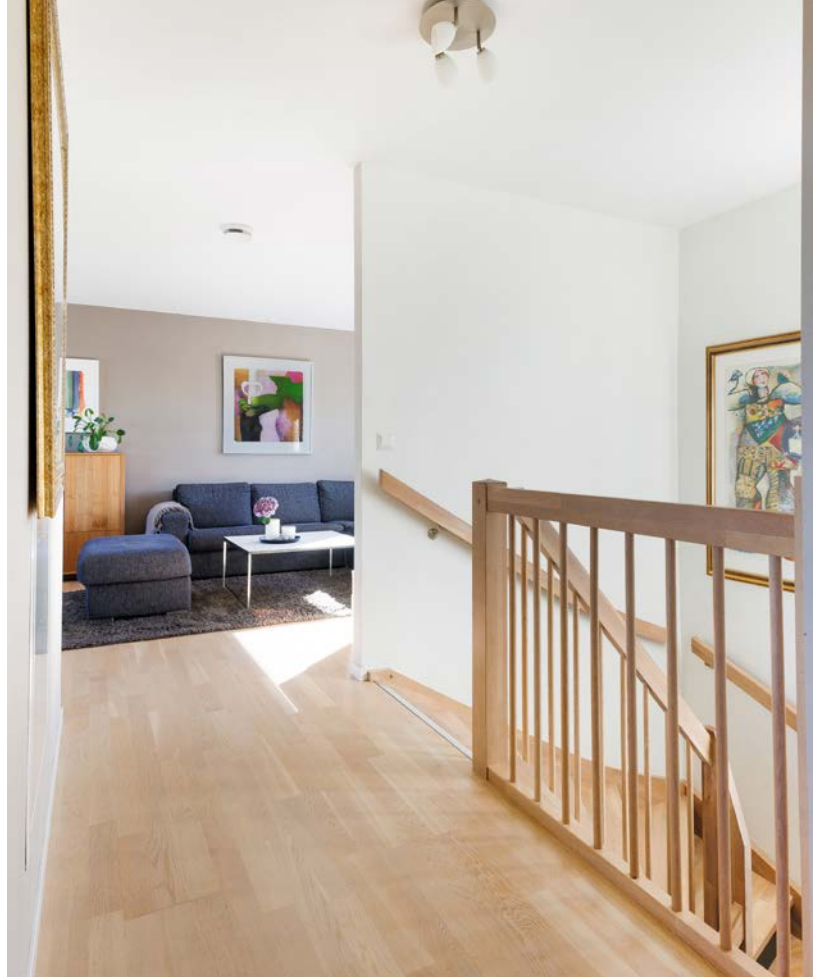
3. Etg.



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.











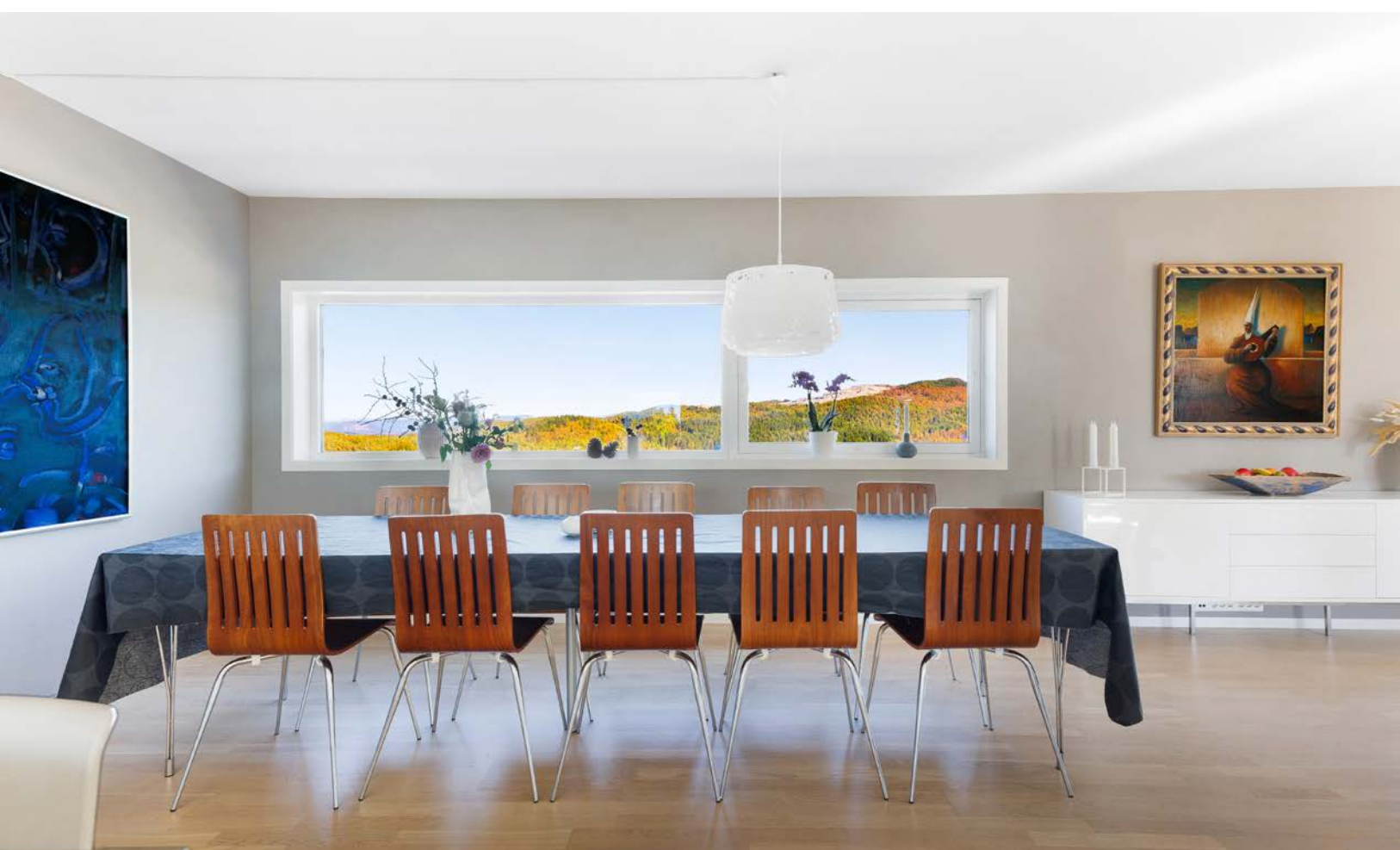




















Gatekunst av Bergens-kunstneren NIMI/Naeem Searle fra 2015. Solid trapp i Randøystein gir adkomst til hagen



Tomten er 461 kvm og er meget godt utnyttet med mange muligheter for beplantning og bruk





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250188	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Østhus Gjuvsland	Leif Ove Voster
Gateadresse	
Tauramarkkroken 25	
Poststed	Postnr
TAU	4120
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1401250188

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Antydning til fukt i tilknytning til en foring i vindu i spisestue. Vil bli utbedret av Ryfylke Trelast før salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er avdekket noe råte i bordkledning på vegg mot vest og syd. Planlagt utbedret av Ryfylke Trelast før salg/overtakelse.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vårt eie er det bygget utvendig bod under terreng mellom hus og garasje. Denne er omsøkt og godkjent. Det er også bygget glasstak over deler av markterrasse på vest. Dette tiltaket er ikke omsøkt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250188

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

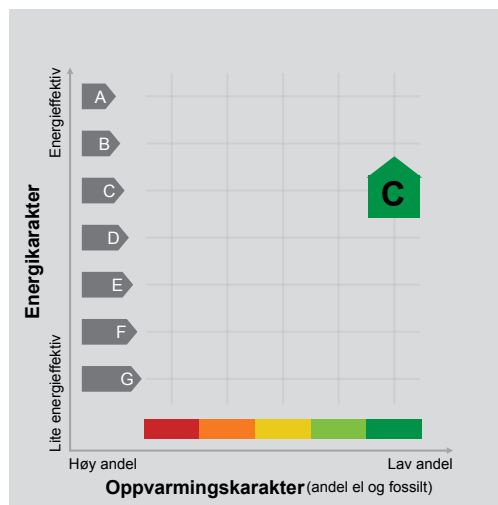
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250188

ENERGIATTEST



Adresse	Tauramarkkroken 25
Postnummer	4120
Sted	TAU
Kommunenavn	Strand
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	375
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300334419
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172101
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tauramarkkroken 25

4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

BRA: 249 m²

BRA-i: 220 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 16 BNR: 375

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Tauramarkkroken 25
4120 Tau

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; støttemurer, 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 etasjeskiller 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/36148>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Tekking under terrassebord på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ytterligere kontroll av tekking under terrassebord..

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer / dører, rust i hengsler på balkongdør, svellinger i vindusforing på bad v/ badekar og i stuevindu 2 etg. mot Vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer / dører, tette utvendig mellom vinduer i 2 etg. mot Vest og bytte vindusforinger med skader.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskade / slitte overflater i trekledning og skade i nedre kant på fasadeplate mot Sør v/ terrasse 1 etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke registrert overløp på tak og det registreres ujevnt fall, dette vil medføre ansamling av vann.

Anbefalte tiltak

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet, fall bør utbedres ved ny tekking og anbefaler jevnlig kontroll av taket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Det registreres stedvis slittasje og ujevnheter i kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte fronter og justere dører / skuffer.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke utført elkontroll etter lyse utførte el tilsyn 30.06.2015.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Det registreres manglende tett bunn m/ drenerør i vannfordelerskap til vannbåren gulvarme i u etg. 1 etg. og 2 etg. Ved en evt. lekkasje vil vann renne fritt i vegg / gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tett bunn m/ drenerør til våtrom for synliggjøring av evt. lekkasje i vannfordelerskap til vannbåren gulvarme. Dette gjelder i u etg. 1 etg. og 2 etg.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone v/ badekar og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å bytte vindusforinger. Vindu, foringer og lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Pergola på terrasse 1 etg. og toalettrom i bi-inngang er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Ove Voster**
Navn: **Marit Østhus Gjuvsland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tauramarkkroken 25, 4120 Tau**
Kommunenr: **1130** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **375** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2013 - I følge Strand kommune**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler og fasadeplater.

Flatt tak som er belagt med papp.

Ytterdører i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser i bi-inngang, toalettrom, vaskerom og bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefrie overganger mellom vegg / tak.

Hvite slette swedoor innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Roth rør i rør system, villavent sentralstøvsuger og systemair balansert ventilasjon.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme u etg. Bi-inngang, kjellerstue, gang og begge boder. 1 etg. toalettrom, gang, bad, tv-stue, vaskerom og 3 soverom. 2 etg. stue / kjøkken.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje, utvendig bod og pergola.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2015	Bygget utvendig bod

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ja

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 byggeteknisk 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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	93	64	29	0	0
1. etasje	88	88	0	0	38
2. etasje	68	68	0	0	15
Totalt m²	249	220	29	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	64	39	25	Bi-inngang, gang m/ trapp, kjellerstue og toalettrom.	Bod mot Nordøst 10 kvm. Bod mot Sørvest 11 kvm. og Bod / teknisk rom 4 kvm.
1. etasje	88	88	0	Gang m/ trapp, vaskerom, bad, toalettrom, tv-stue og 3 soverom	
2. etasje	68	68	0	Åpen trapp / stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	220	195	25		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for u etg. er en sportsbod på 8 kvm. og garasje på 21 kvm.

Takhøyde målt i sportsbod 2,07 mtr. garasje 2,45 mtr. u etg i gang 2,40 mtr. 1 etg. målt i gang 2,40 mtr. og 2 etg. målt i stue 2,40 mtr.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-1	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Nordøst vendt terrasse over sportsbod på 10 kvm. Belagt med terrassebord.	
Sørøst vendt terrasse på 28 kvm. Belagt med støpt betong, delvis overbygd og utgang via terrassedør fra tv-stue.	
Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Tekking under terrassebord på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ytterligere kontroll av tekking under terrassebord..	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres stedvis slitte vinduskarmen / dører, rust i hengsler på balkongdør, svellinger i vindusforing på bad v/ badekar og i stuevindu 2 etg. mot Vest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmen / dører, tette utvendig mellom vinduer i 2 etg. mot Vest og bytte vindusforinger med skader.

6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Fasadeplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskade / slitte overflater i trekledning og skade i nedre kant på fasadeplate mot Sør v/ terrasse 1 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
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 tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det er ikke registrert overløp på tak og det registreres ujevnt fall, dette vil medføre ansamling av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet, fall bør utbedres ved ny tekking og anbefaler jevnlig kontroll av taket.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-1	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Men med bruk av nivileringslaser ble det målt 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest.	

6.14 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-2
Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	
Det registreres stedvis slittasje og ujevnheter i kjøkkenfronter.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å overflatebehandle slitte fronter og justere dører / skuffer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Røroshetta avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Pergola på terrasse 1 etg. og toalettrom i bi-inngang er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: u etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.17 Toalettrom: 1 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig lukket tretrapp fra u etg. - 1 etg. Åpen tretrapp fra 1 etg. - 2 etg.
Utvendig trapp i naturstein fra gårdsrom u etg. til hage 1 etg.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Roth rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024 og lyse utførte el tilsyn 30.06.2015 uten avvik.	
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, stikkontakter, 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke utført elkontroll etter lyse utførte el tilsyn 30.06.2015.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Roth vannbåren gulvvarme u etg. Bi-inngang, kjellerstue, gang og begge boder. 1 etg. toalettrom, gang, bad, tv-stue, vaskerom og 3 soverom. 2 etg. stue / kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det registreres manglende tett bunn m/ drenerør i vannfordelerskap til vannbåren gulvvarme i u etg. 1 etg. og 2 etg. Ved en evt. lekkasje vil vann renne fritt i vegg / gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere tett bunn m/ drenerør til våtrom for synliggjøring av evt. lekkasje i vannfordelerskap til vannbåren gulvvarme. Dette gjelder i u etg. 1 etg. og 2 etg.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Pelletsanlegg
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er i følge eier byttet ekspansjonskar.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Systemair VR 700 DCV	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ventilasjonsrens og inspeksjon utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS 31.01.2025.	
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er filter byttet hvert år. og	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegg med flis, ellers malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er plassert i våtsone v/ badekar og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å bytte vindusforinger. Vindu, foringer og lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjnisje m/ glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte gips plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Kryp kjeller

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

6.28 Ildsted/Skorstein

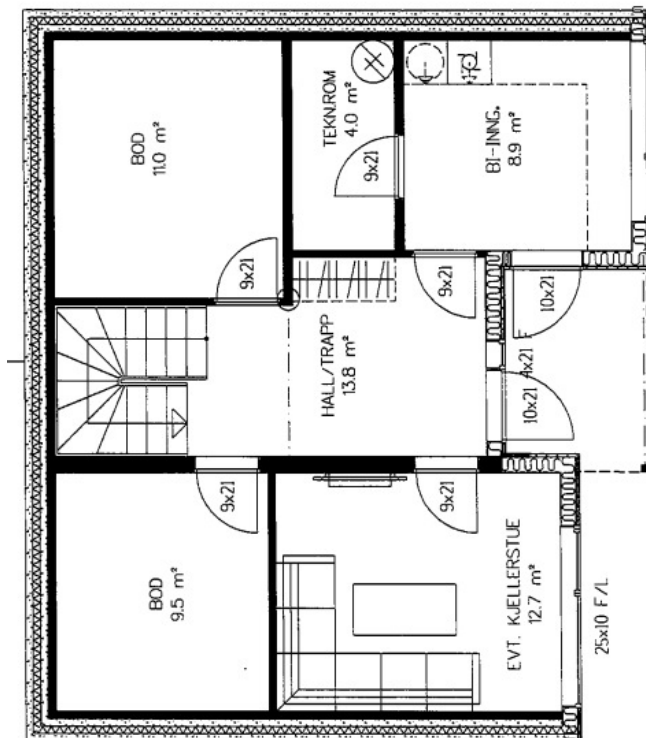
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Varmtvannsbereder

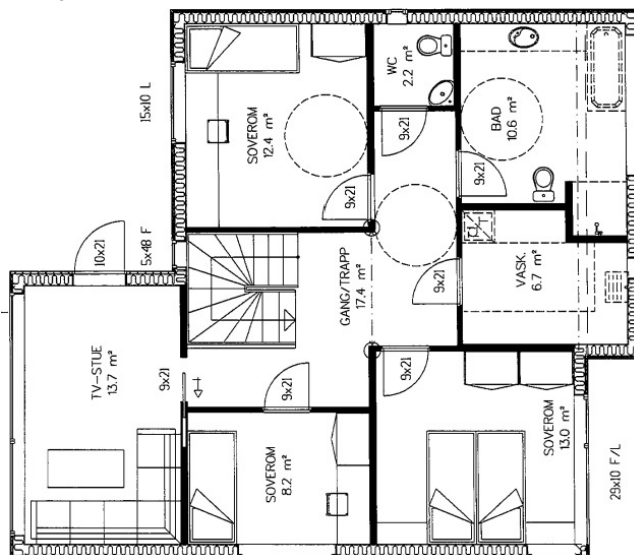
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

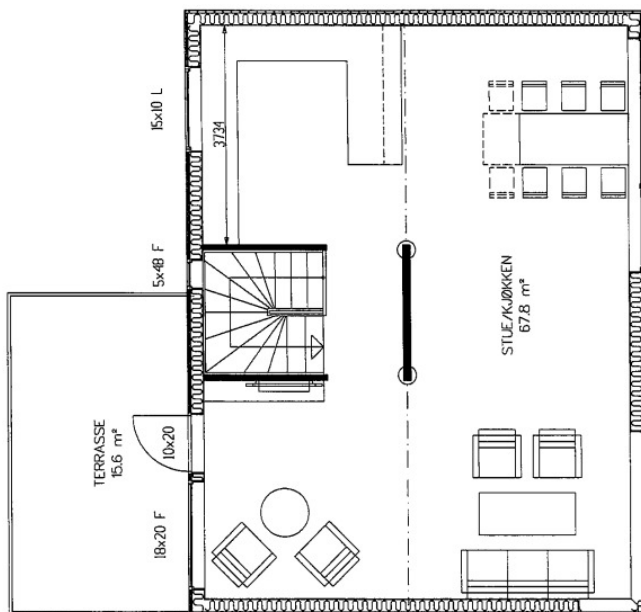
U. etasje

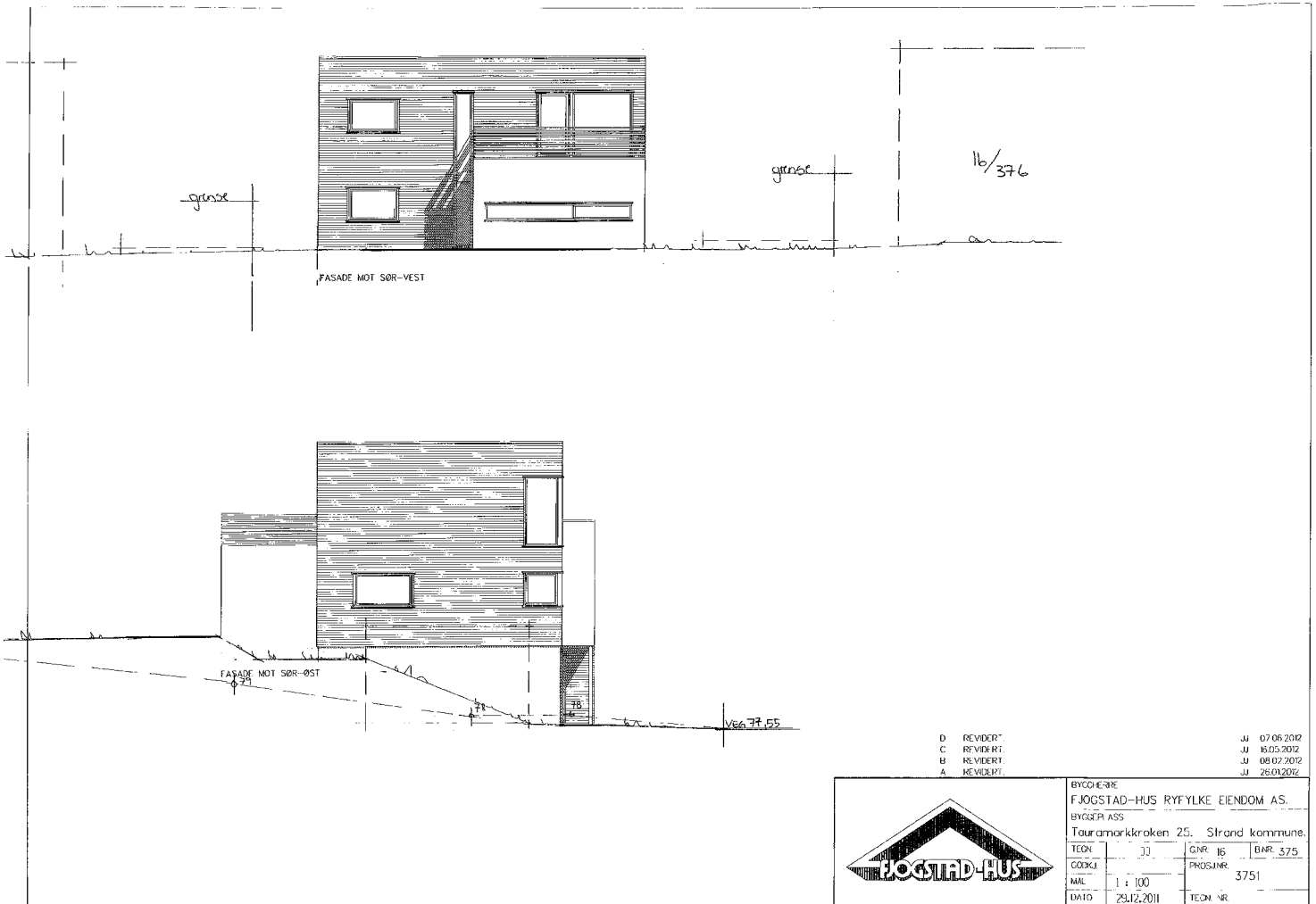


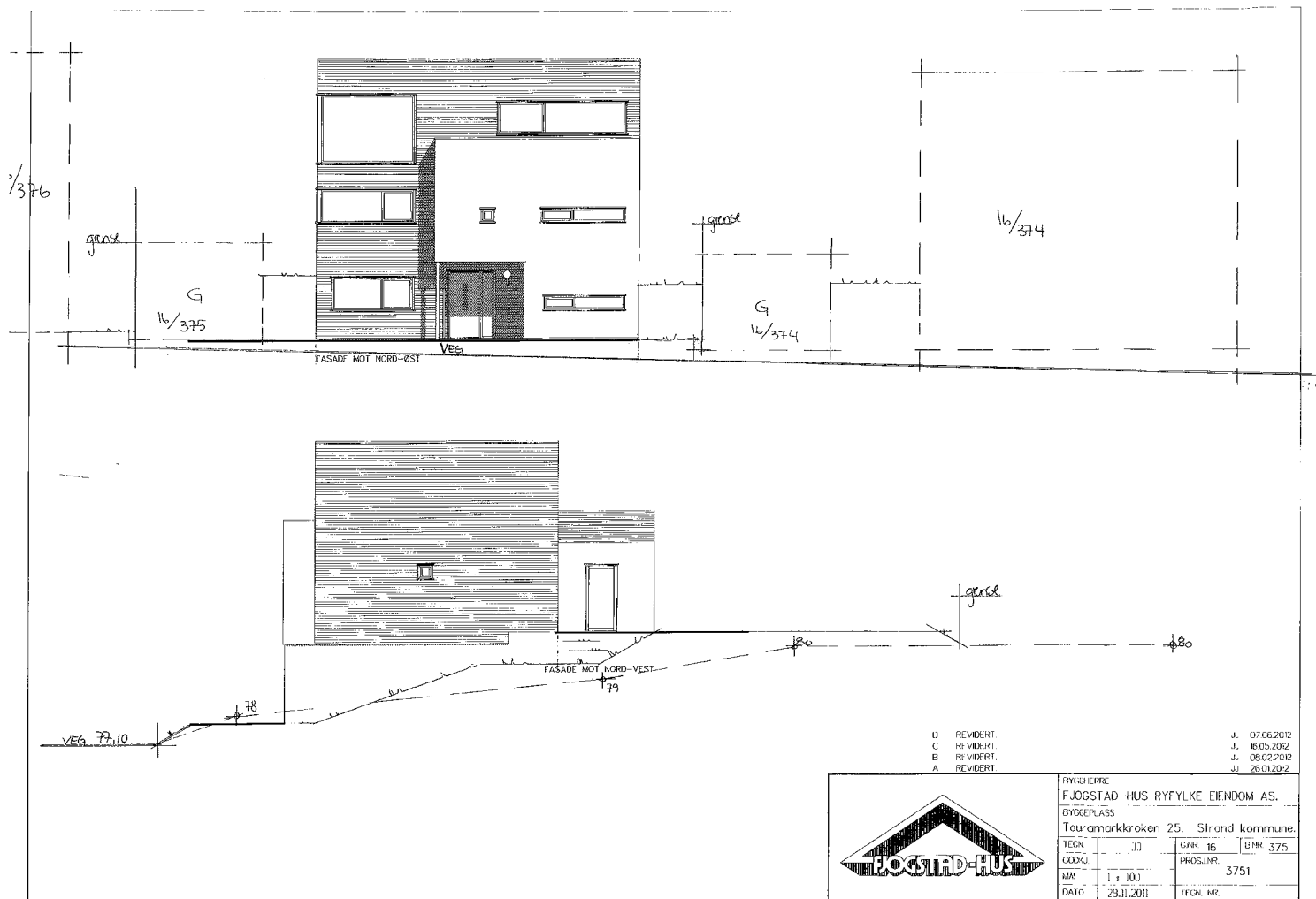
1. etasje

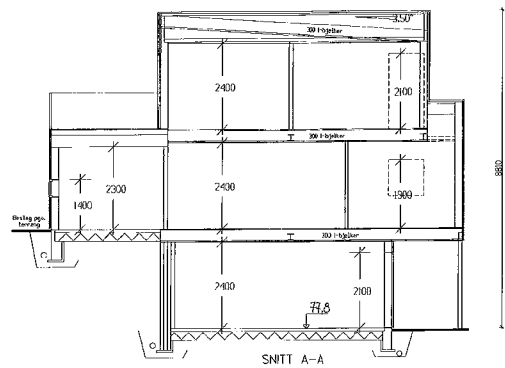
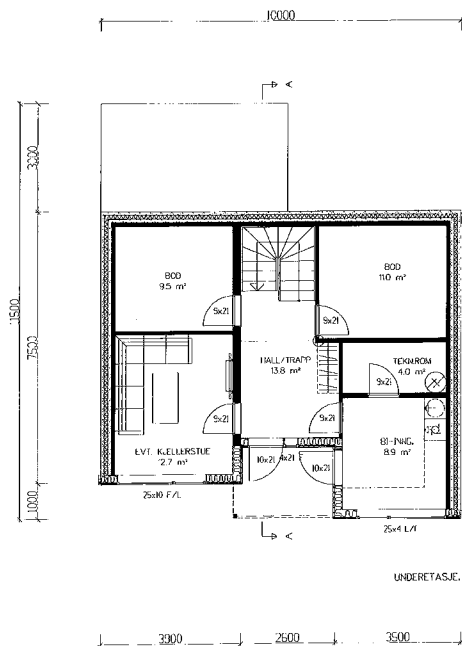


2. etasje



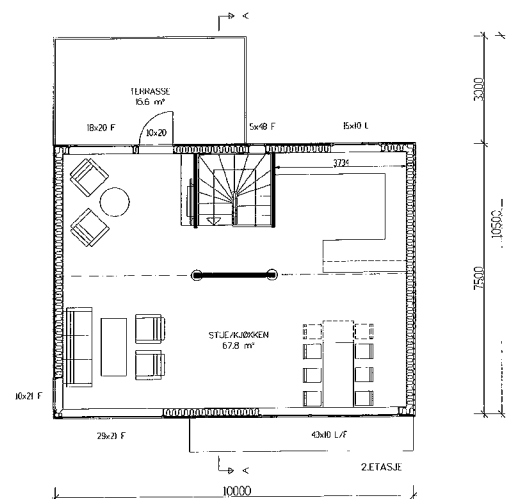
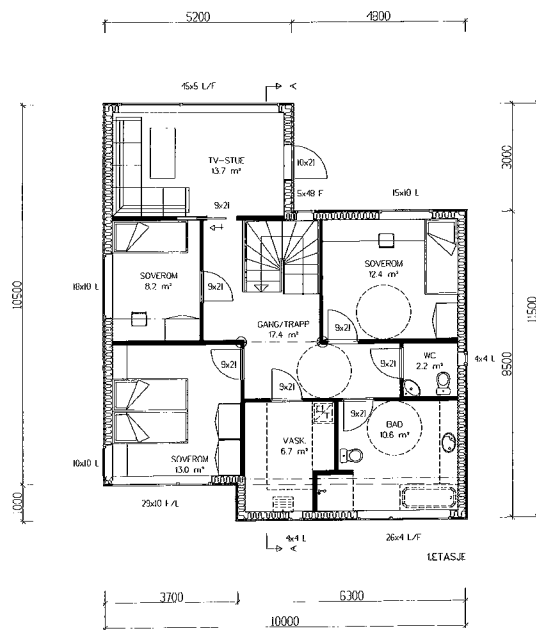






D REVIDERT. JJ 07.05.2012
 C REVIDERT. JJ 16.05.2012
 B REVIDERT. JJ 08.02.2012
 A REVIDERT. JJ 26.01.2012

				HYGG-ERRE	
				FJOGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS.	
BYGGELP ASS				Tauramarkkroken 25, Strand kommune.	
TEGN	J	GMR	16	RNR	375
GJØKKJ		PROSJEKT			
MAL	1 : 100				3751
DATO	25.11.2011	TEGN NR			



		D REVIDERT.		J1 07.06.2012	
		C REVIDERT.		J1 15.05.2012	
		R REVIDERT.		J1 08.02.2012	
		A REVIDERT.		J1 26.01.2012	
		REV. ANT. REV. GJØR		SIGN DATO	
1. ETASJE	BRA	62.93 m²	REV.	ANT.	
2. ETASJE	BRA	88.00 m²			
UT. ETASJE	BRA	67.79 m²			
SUM TOTAL	BRA	218.50 m²			
BTA BOUIG		96.90 m²			
BYA BOUIG	21.0 %	96.90 m²			
TOMTAREAL		461.4 m²			

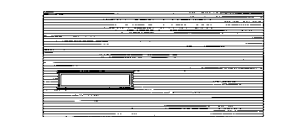


BYGGERE
FJØGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS.
BYGGEPLASS
Tauramarkkroken 25. Strand kommune.

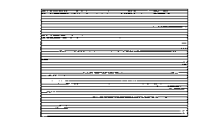
TEGN	J1	GNR	15	RNR	375
GODKJ		PROS.NR			3751
MAK	1 : 100				
DATO	29.11.2011	TEGN. NR			



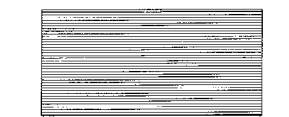
FASADE MOT NORD-ØST



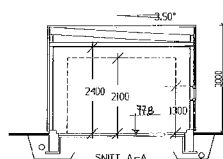
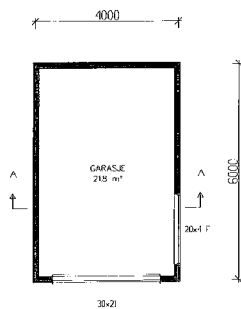
FASADE MOT NORD-VEST



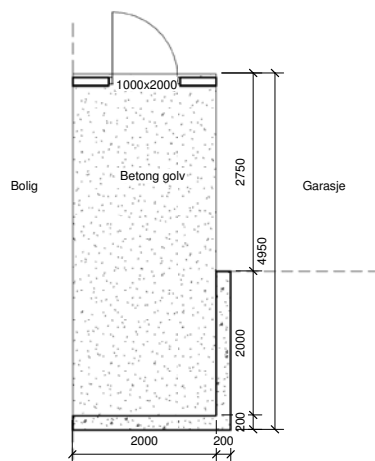
FASADE MOT SØR-VEST



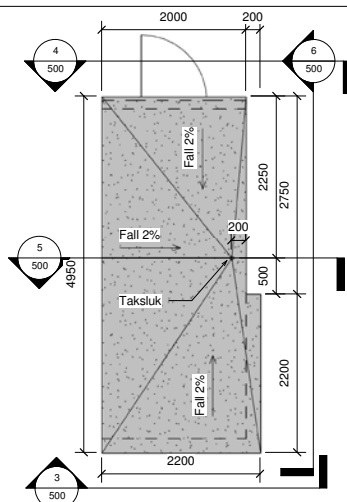
FASADE MOT SØR-ØST



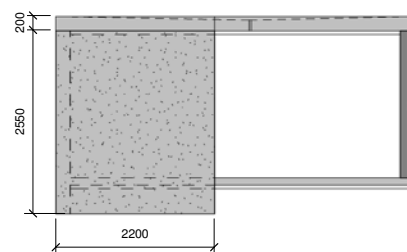
BYGGHERR: FJØGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS.			
BYGGEPLASS Tauramarkkroken 25. Strand kommune.			
TEGN	31	GNR. 16	BNR. 375
GODKJ.		PROSUNR.	3751
MAL	1 : 100		
DATO	07.06.2012	TEGN. NR.	



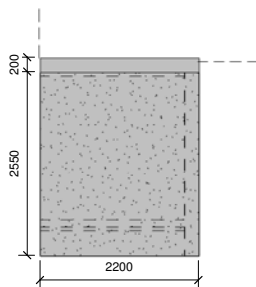
1 Plan, forskaling
1 : 50



2 Dekkeplan
1 : 50



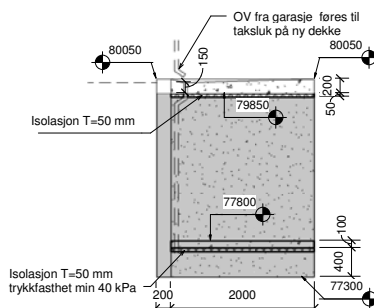
6 Snitt 6-500
1 : 50



3 Snitt 3-500
1 : 50



4 Snitt 4-500
1 : 50



5 Snitt 5-500
1 : 50

ANMERKNINGER:

- Underlag: 150 mm singel 16/22.
- Tilbakelyfning: etter støping av golv.
- For armering: se tegn.nr.: 876-600
- Utførelsesklasse: 1
- Toleranseklasse: 1
- Bestandighetsklasse vegger: M60
- Bestandighetsklasse dekke: MF45
- Overdekning: 35 mm
- Overdekning i UK dekke: 35 mm
- Fasthetsklasse: B30
- Armering: B500C

1	05.09.2014	For kommentarer	TG
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
		LEIF OVE VOSTER	Tegn.: TG
		Tauramarkkroken 25	Kontr.: SKL
		Forskaling av golv, dekke, vegger	Sign.:
			Dato: 05.09.2014
			Mål: 1 : 50 (A3)
			Sak nr.
			876
			Tegn.nr.
			500
			Rev.
			1

Sivilingeniør
SK Langeland as

05.09.2014 09:32:18

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TAUMARKA

§ 1.0 GENERELT

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

- 1.2 Området reguleres til følgende formål:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage

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

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

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

- Friområde

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

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

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

- Lekearealer for barn
- Grøntanlegg
- Parkeringsplass

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utforming og estetikk:
Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillе allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.
- 2.2 Terrengbehandling:
Bygninger, veier og andre bygde elementer skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- 2.3 Vegetasjon:
Eksisterende trær, særlig i tilknytning til friarealene skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende trær og planter som kan skape allergiske reaksjoner kan fjernes.
- 2.4 Universell utforming:

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

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

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plassering:

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

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

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

3.2 Bebyggelsen:

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

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

3.3 Garasje/carport/ bod:

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

Gesimshøyde: 3,0 m

Mønehøyde: 5,5 m

3.4 Radon:

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

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.1 Område B3-B5, småhusbebyggelse:

Maks %-BYA:

35 % for den enkelte tomt.

Utforming:

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

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

4.2 Område B6, leilighetsbygg:

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

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

4.3 Område B7, leilighetsbygg

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

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

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

4.4 Område B8-B12, rekkehus:

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

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

4.5 Område B13, B14 og B15A, kjedehus:

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

§ 5.0 BYGGEOMRÅDE, ALLMENNYTTIG BARNEHAGE

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

Innenfor området skal det være midlertidig snuplass for buss.

§ 6.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

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

§ 7.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

§ 8.0 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE

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

§ 9.0 BEVARING, FORNMINNER

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

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

§ 10.0 FELLESOMRÅDER

10.1 Felles grøntområder:

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

G2 og G3 er felles for B3-B5.

G5-G7 er felles for B8-B12.

10.2 Felles parkering

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

Gesimshøyde: 3,0 m

Mønehøyde: 5,5 m

P1 er felles for B8

P2 er felles for B9

P3 er felles for B10 og B11

P4 er felles for B12

10.3 Felles lek:

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

Lek 1 er felles for B3-B5

Lek 2 er felles for B8-B12

Lek 3 er felles for B13-B15A

§ 11.0 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

11.1 Byggesøknad:

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

11.2 Opparbeidelsesplaner

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

11.3 Kommunalteknisk plan

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

§ 12.0 REKKEFØLGE AV TILTAK

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

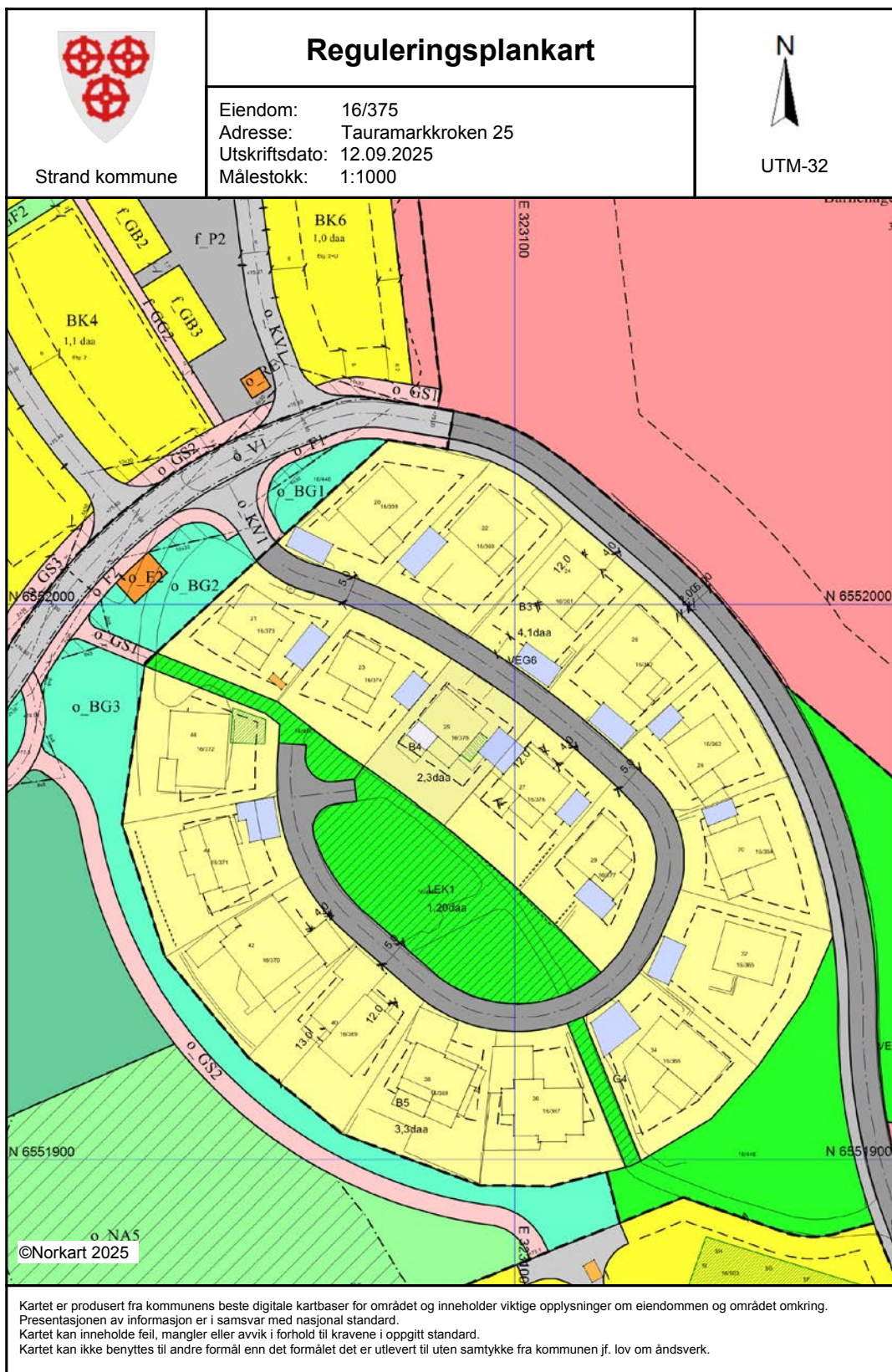
Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

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

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

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

Godkjent av Strand kommunestyre 11.06.08.



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Blågrønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Byggegrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Frisiktslinje
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Påskrift kotehøyde
-  Abc Påskrift plantilbehør
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Innsjøer og vassdrag

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

Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

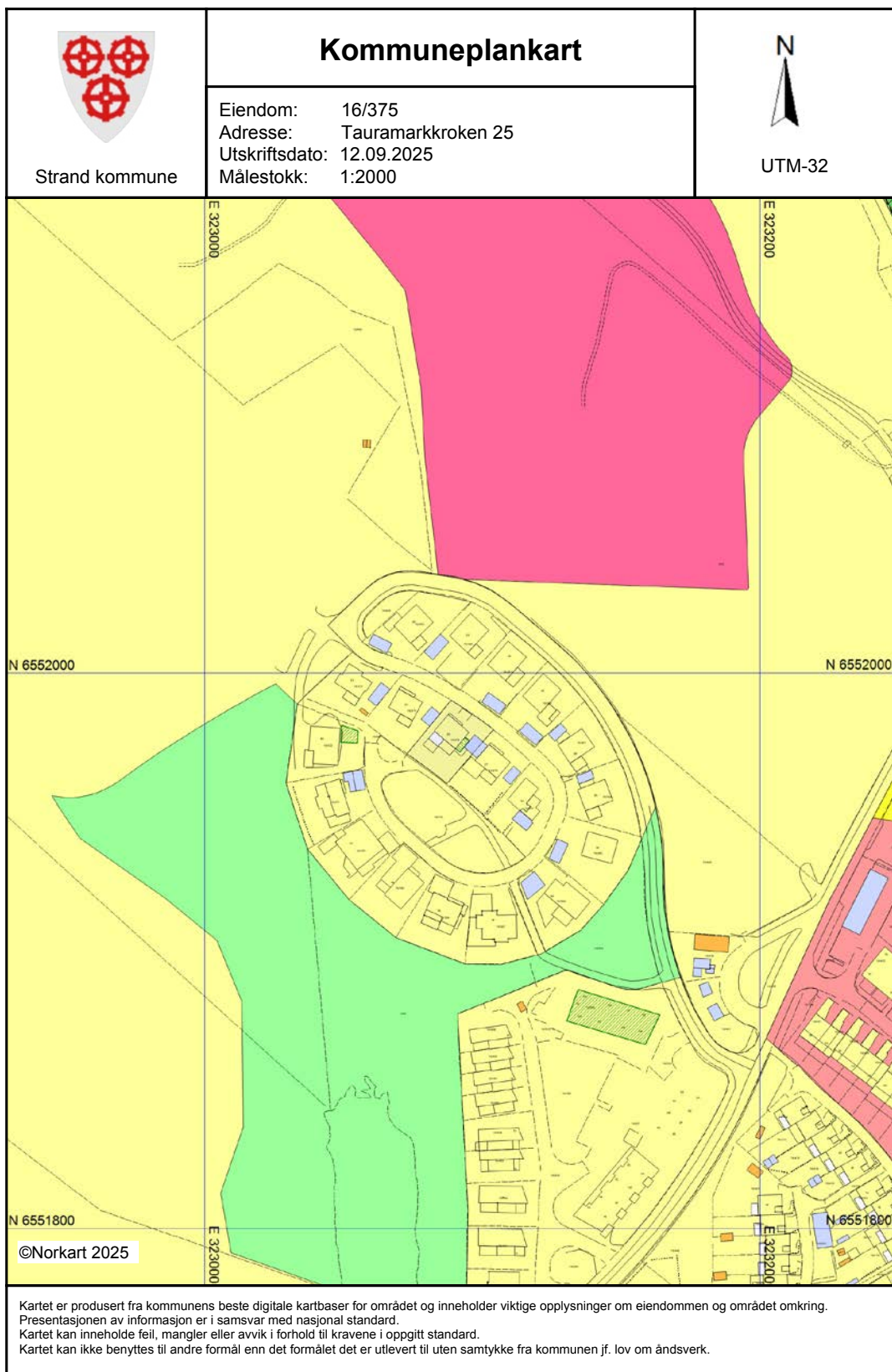
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Ferist
-  Vegdekkkant



Eiendomskart for eiendom 1130 - 16/375//



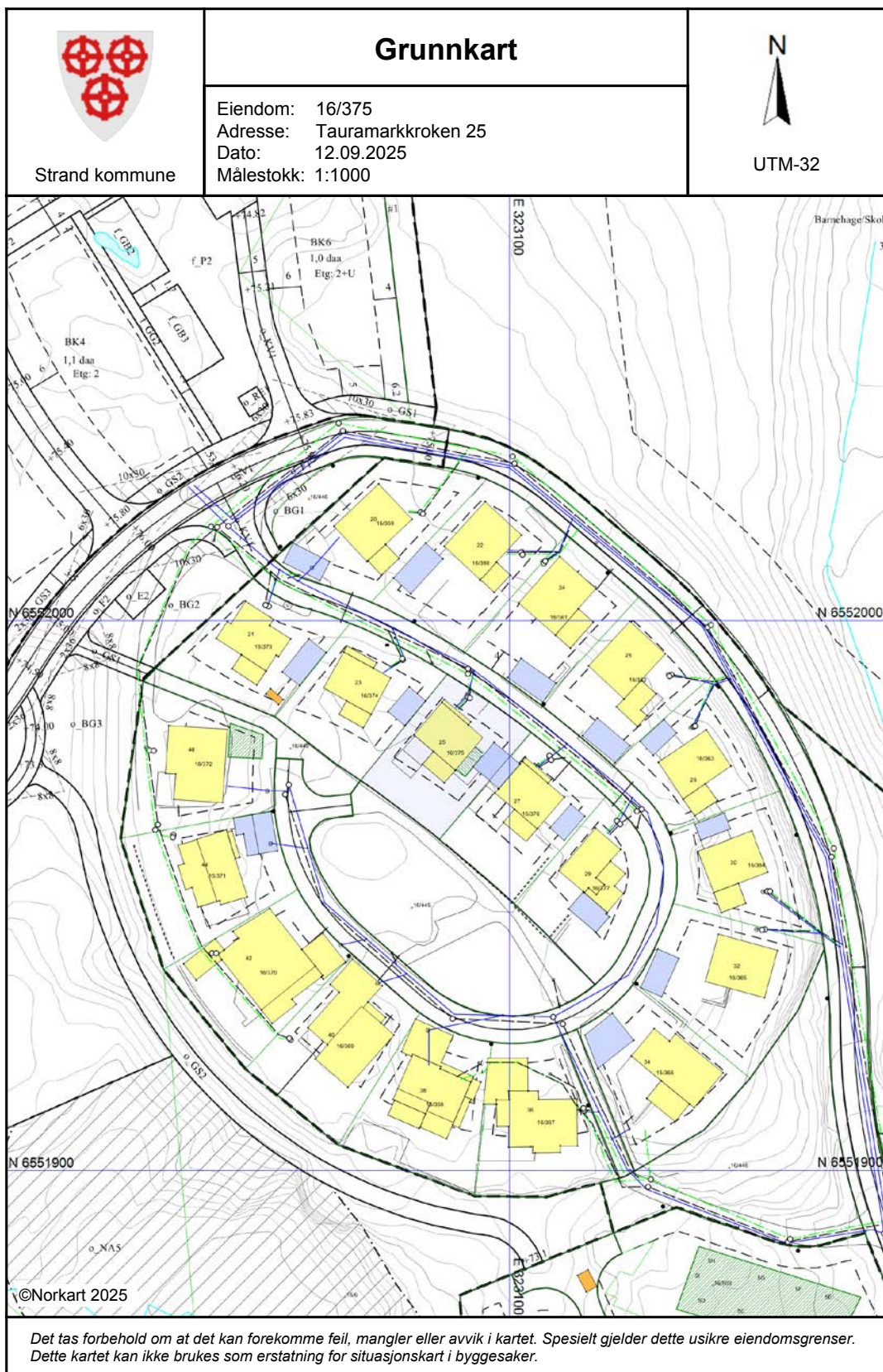
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	461,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6551975,55	Øst	323088,38	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6551960,25	323087,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,93	254,69
2	6551979,73	323103,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,65	
3	6551990,3	323088,75	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,54	172,73
4	6551970,97	323072,91	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,99	



Nabolagsprofil

Tauramarkkroken 25 - Nabolaget Nordre Tau/Kvednaneset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torgerkrossen nord Linje 101, 130	11 min 1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 27.1 km
Stavanger Sola	36 min

Skoler

Tryggheim Strand (1-10 kl.) 103 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Tau skole (1-7 kl.) 353 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Strand videregående skole 400 elever	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Pizzabakeren Tau	11 min
Tau-R13 (Handelsparken)	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

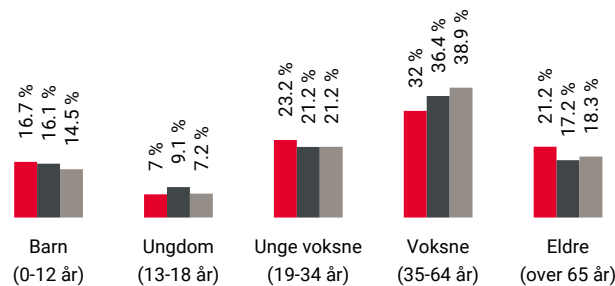
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 1.7 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 2.3 km
Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tau	11 min
Kiwi Tau PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Strand vid skole	13 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km	
	Tau idrettsanlegg	15 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.3 km	
	Akilles Treningssenter	17 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	18 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

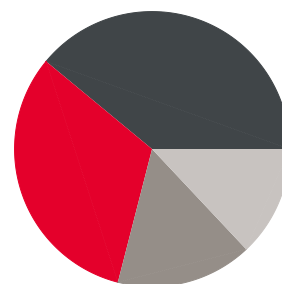
17 min



Apotek 1 Tau

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



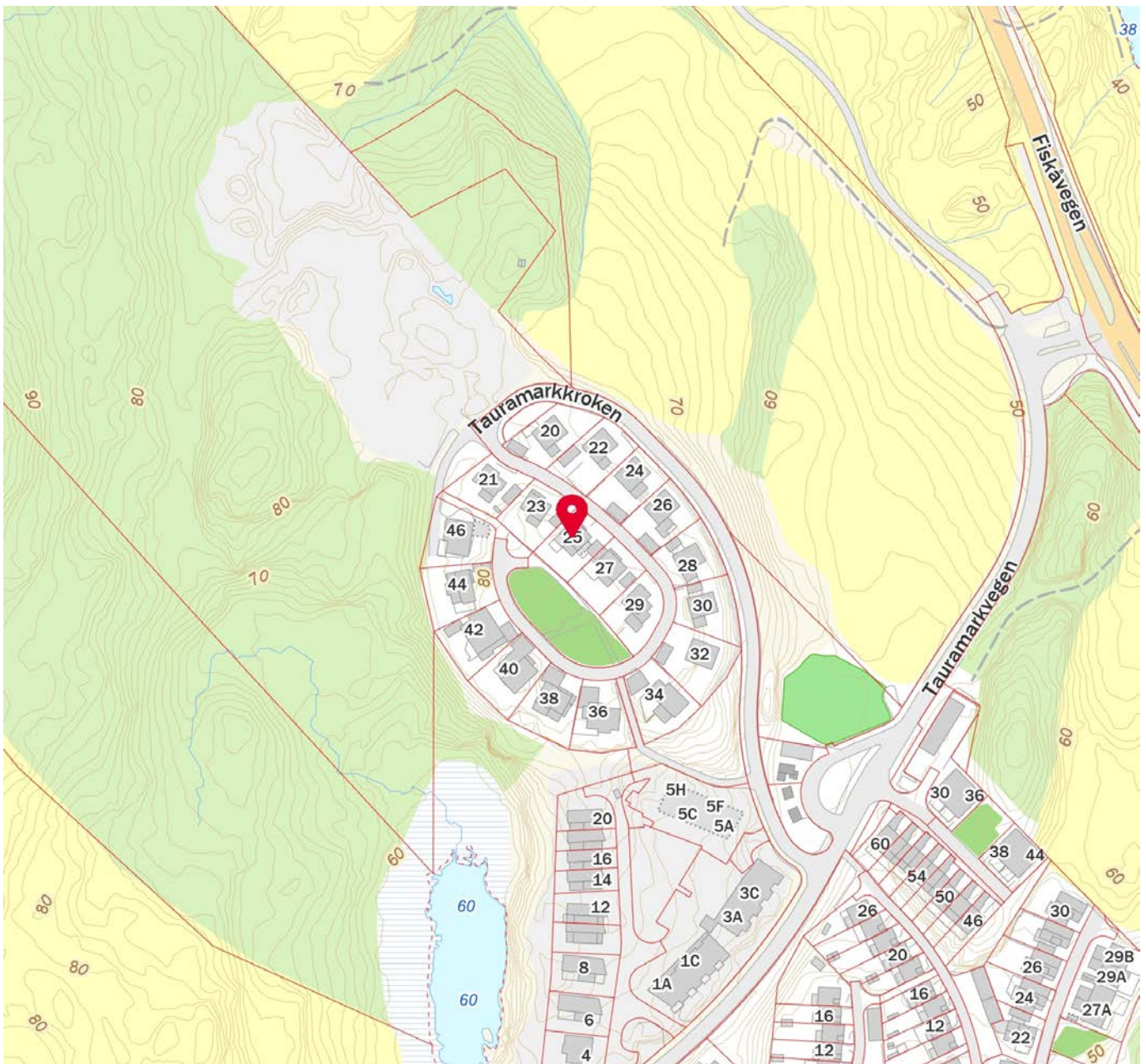
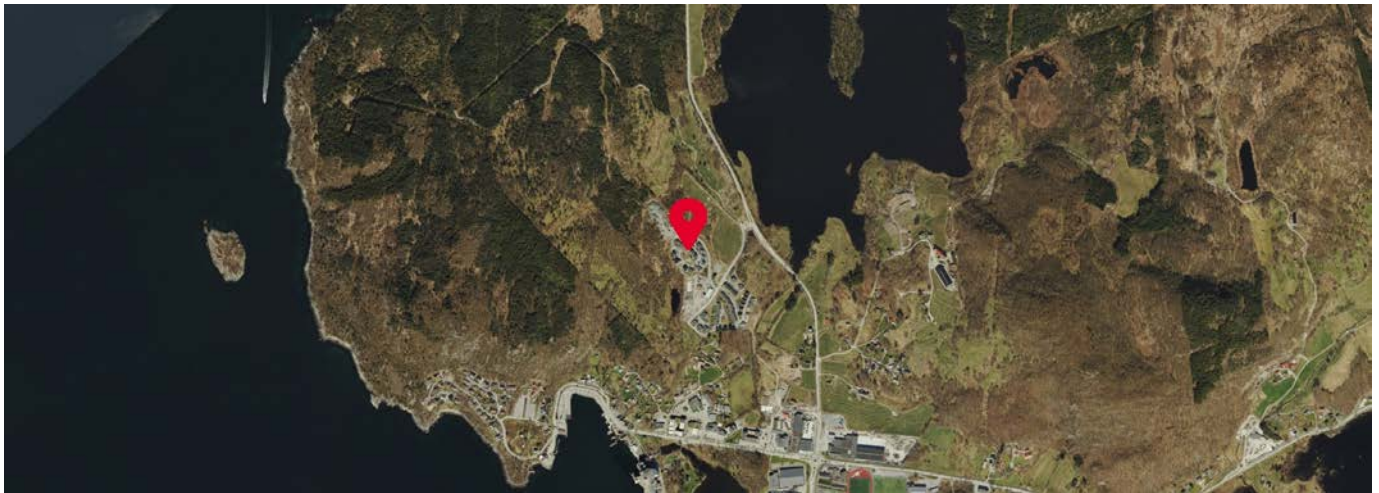
0%

47%

Nordre Tau/Kvednaneset
 Tau
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tauramarkkroken 25
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre