

Rognevegen 25, 4120 TAU

**Tau - Innholdsrik enebolig med  
garasje og mange muligheter |  
Sentral og barnevennlig  
beliggenhet | Gode solforhold**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF / Backoffice

## Helene Jøssang

**Mobil** 936 12 813

**E-post** helene.jossang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 845 100,-  
**Selger:** Johan Lindefjell

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 187/210 kvm  
**Tomtstr.:** 652.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 171  
**Oppdragsnr.:** 1401250080

# Innholdsrik enebolig med garasje og mange muligheter | Sentral og barnevennlig beliggenhet

Vi har nå fått for salg en kjekk og mulighetsrik enebolig i et etablert boligfelt på Tau. Eiendommen går over 2 plan og har en romslig tomt som er opparbeidet med hage, solrik terrasse og enkel garasje. Boligen passer utmerket for en liten barnefamilie, førstegangskjøpere eller de som ikke ønsker å være avhengig av bilen i hverdagen. Barna trenger heller ikke å krysse riksveien for å komme seg til skolen.

Boligen holder en normal standard og oppussing/renovering må påregnes for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og Tau sentrum som kan tilby et variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Velkommen til visning - husk påmelding!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 45 |
| Energiattest .....      | 76 |
| Byggetegninger .....    | 77 |
| Reguleringskart .....   | 79 |
| Kommunekart .....       | 81 |
| Eiendomskart .....      | 83 |
| Grunnkart .....         | 85 |
| Nabolagsprofil .....    | 86 |
| Budskjema .....         | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 210 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

652.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger, garasje og terrasse. Her kan virkelig fine dager nytes med god boltreplass til både store og små.

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 til i Rognevegen, et attraktiv boligområde. Fra eiendommen 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 og stående trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 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 2 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, gang, stue og 2 soverom

u. etasje: Gang, bad, soverom og opprinnelig tilleggsdel/boder innredet som kjellerstue og soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

### **Standard**

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb.

- Luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad i kjeller.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg og teppe.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

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.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen, slitte overflater i terrassebord, rekkverk og dårlig trapp uten rekkverk til balkong mot Vest. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Renner og nedløp:

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

#### Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

#### Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst i kjeller, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i bod 1 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bod 2 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i kjellerstue, målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik soverom i kjeller mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst 1 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter, nedsenk i hjørne mot Nordvest i kjellerstue og stedvis knirk.

#### Ildsted/Skorstein:

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

#### Kjøkken:

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og oppvaskemaskin. Det registreres stedvis slittasjer i overflater på kjøkken.

#### Toalettrom:

Kun naturlig avtrekk på toalettrom.

#### Trapp:

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm. og trappen mangler håndløper langs veggen.

#### Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Vannledninger:

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

#### Varmesentral:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. På bakgrunn av alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt.

#### Varmtvannsbereder:

Bereder er plassert i rom uten sluk.

#### Ventilasjon:

Det registreres manglende ventilasjon på kjøkken. Nytt vindu er uten luftespalte. og stedvis manglende innvendige klaffventiler.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

#### Drenering:

Det registreres manglende bruk av topplist / klemlis på grunnmursplast. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige salt / kalkutsalg i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. (se punkt "rom under terreng" for mer info).

#### Støttemur:

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Skjevheter og sprekker i støttemur i hagen.

#### Rom under terreng:

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et høyt fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

#### Vinduer og dører:

Det registreres punktert glass i stue mot Øst, balkongdør på soverom, balkongdør i stue, råteskader i karmen på kjellervinduer, stedvis værslitte karmen utvendig / innvendig tegn etter kondens og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

#### Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskader, svertesopp, slitte overflater i trekledning og manglende drypkant på stående kledning.

#### Utstyr på tak:

Takvinkelen er 27 grader, det vil være krav til montering av snøfangere og det er ikke etablert noen takstige.

#### Våtrom: Bad 1 etg.:

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, vindu plassert i våtsonen, manglende tettesjikt på vegger, løs tapet på vegger og tettesjikt på gulv har nådd en høy alder.

#### Våtrom: Bad kjeller.:

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, sluk er plassert utenfor dusjsonen, manglende alu. profil / tetting mellom våtromsplater og gulvbelegg, utette rørgjennomføringer under vask, ujevnheter i gulv og tettesjikt har nådd en høy alder.

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.

### **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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming ved varmepumpe og elektrisitet. Eneboligen har peis, men pipen er for kort og kan per dags dato ikke benyttes.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter E og oppvarmingskarakter

oransje.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 146

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Abonnement vann: kr 3 165.

Forbruk vann 101-300 m2: kr 2 202.

Abonnement kloakk: kr 2 171.

Forbruk kloakk 101- 300m2: kr 3 476.

Tilsyn/feiing: kr 303.

Totalt pr. år 2025: kr 14 146,25 inkl mva.

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 173

### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt bolig kr: 3 173,-

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 966 868

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 867 471

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 171 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:

1130/31/171:

05.02.1976 - Dokumentnr: 635 - Bestemmelse om gjerde

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 20.12.1976.

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspiktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse 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 fra 1976.

Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje fra 1985.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Underetasjen er opprinnelig uinnredete rom/boder hvor noen av rommene idag er innredet som stue og soverom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 72-1 - Reguleringsplan for Osabakkane og Klokkargarden, datert 13.03.1972.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

H320\_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

H810\_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

Strand kommune.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 100

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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](http://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 1,20% 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 43 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Helene Jøssang  
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice  
[helene.jossang@aktiv.no](mailto:helene.jossang@aktiv.no)  
Tlf: 936 12 813

Aktiv Rogaland AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

**Salgsoppgavedato**

06.05.2025



Velkommen til Rognevegen 25!



Boligen ligger super sentralt til med alt av Tau's fasiliteter like i nærheten, samtidig som en ligger fint til i naturskjønne omgivelser.



Tomten er pent opparbeidet med grønt område, diverse beplantninger, garasje og terrasse.



Velkommen inn!

## Rognevegen 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.



Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.



Boligen har gode vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og skaper en fin atmosfære i rommet.



Et rom for avkobling og hygge!



Her kan man invitere inn til hyggelige sammenkomster, således som avslapning i sofakroken!



Det er også direkte utgang til et herlig uteområde.



På terrassen er det god plass til ønsket utvendig møblement.





Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til stuen, men allikevel adskilt vedsiden.



Kjøkkenet er romslig med god skap- og benkeplass.

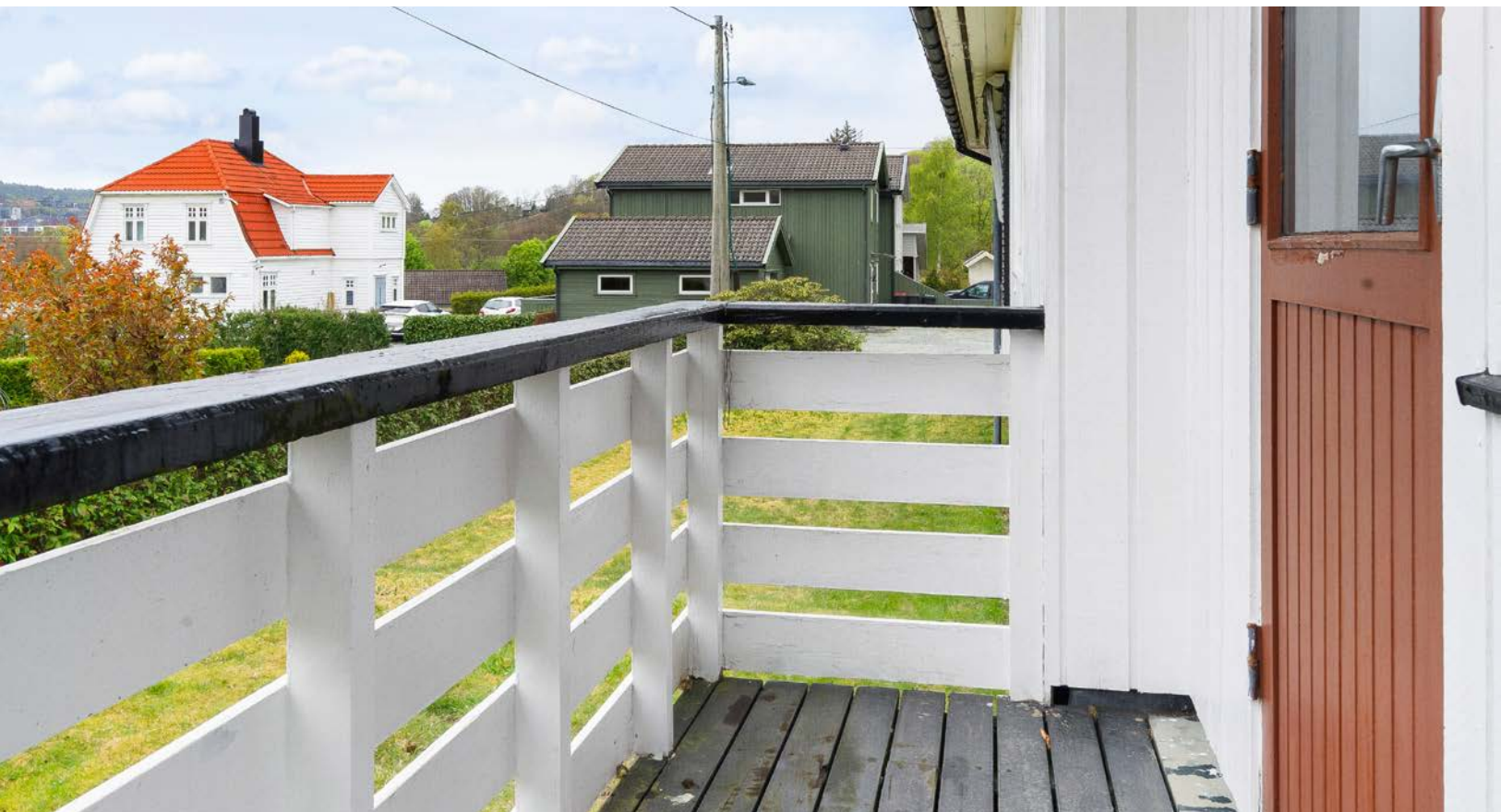


I kjøkkensonen har man god plass til et koselig frokostbord.





Eneboligen har 2 gode soverom i hovedetasjen.



Et av soverommene har utgang til en trivelig balkong.



Her har man god plass til dobbelseng, nattbord og garderobeskap.

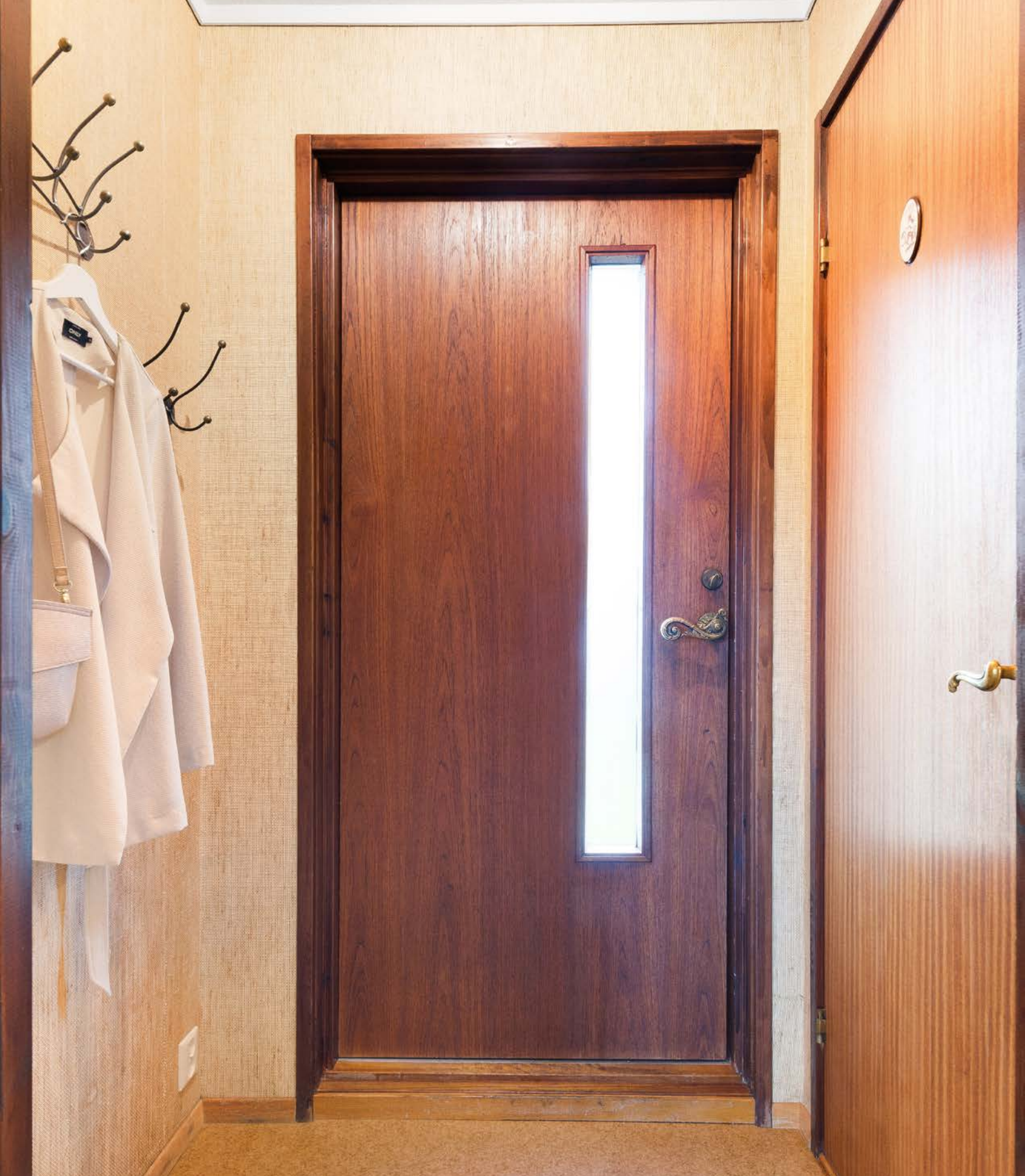


Soverom 2.









Velkommen inn til et hyggelig inngangsparti!

## Rognevegen 25

U. Etg.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Underetasjen inneholder: Gang, bad, soverom og opprinnelig tilleggsdel/boder innredet som kjellerstue og soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.







Underetasjen har egen praktisk inngang.







Romslig bod, perfekt til oppbevaring.



Garasje.



Boligen passer utmerket for en liten barnefamilie, førstegangskjøpere eller de som ikke ønsker å være avhengig av bilen i hverdagen. Barna trenger heller ikke å krysse riksveien for å komme seg til skolen.



Tau er blitt en knutepunkt og Ryfasttunellen 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.



Velkommen til visning - Husk påmelding!

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Ryfylke                                                    |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1401250080                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       |                  |
| Elin Lindefjell Undem                                               |                  |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Rognevegen 25                                                       |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| TAU                                                                 | 4120             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        |                  |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Johan Lindefjell |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                  |
| År                                                                  | 1986             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 38               |
| Antall måneder                                                      | 9                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand       |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1451666          |

Document reference: 1401250080

## 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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse

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

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  
Beskrivelse

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

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

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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja

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

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, tømrerarbeid 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   
Beskrivelse

Document reference: 1401250080

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

Deler av kjelleren var uinnredet ved innflytting, og ble ferdigstilt av av eier selv på 80-tallet.

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: 1401250080

## 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: 1401250080

# Rognevegen 25 4120 TAU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 210 m<sup>2</sup>

BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

8

TG-IU

2

# 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/30796>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Det registreres manglende bruk av topplis / klemlis på grunnmursplast.

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

Det er synlige salt / kalkutslag i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte drenering og grunnmursplast m/ topplis.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

#### Støttemur

##### Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Skjevheter og sprekker i støttemur i hagen.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på minimum 90 cm. på støttemur v/ kjellertrapp og bygge ny støttemur i hagen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et høyt fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

##### Anbefalte tiltak

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

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue mot Øst, balkongdør på soverom, balkongdør i stue, råteskader i karmer på kjellervinduer, stedvis værslitte karmer utvendig / innvendig tegn etter kondens og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut punkterte vindu / dører, vindu med råteskader og overflatebehandle slitte karmar / dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader, svertesopp, slitte overflater i trekledning og manglende drypkant på stående kledning.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte trekledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og kappe drypkant på stående kledning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader, det vil være krav til montering av snøfangere og det er ikke etablert noen takstige.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfanger for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Våtrom: Bad 1 etg.

#### Oppsummering

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, vindu plassert i våtsonen, manglende tettesjikt på vegger, løs tapet på vegger og tettesjikt på gulv har nådd en høy alder.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Våtrom: Bad kjeller.

#### Oppsummering

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, sluk er plassert utenfor dusjsonen, manglende alu. profil / tetting mellom våtromsplater og gulvbelegg, utette rørgjennomføringer under vask, ujevnheter i gulv og tettesjikt har nådd en høy alder.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen, slitte overflater i terrassebord, rekkverk og dårlig trapp uten rekkverk til balkong mot Vest.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater. Vurdere å bygge ny trapp til balkong mot Vest med rekkverk.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst i kjeller, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i bod 1 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bod 2 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i kjellerstue, målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik soverom i kjeller mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst 1 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter, nedsenk i hjørne mot Nordvest i kjellerstue og stedvis knirk.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og oppvaskemaskin.

Det registreres stedvis slittasjer i overflater på kjøkken.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering av kjøkken.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Kun naturlig avtrekk på toalettrom.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm. og trappen mangler håndløper langs veggen.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. På bakgrunn av alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmpumpen.

---

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

#### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på kjøkken. Nytt vindu er uten luftespalte, og stedvis manglende innvendige klaffventiler.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg på kjøkken, å montere manglende innvendige klaffventiler.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å kontrollere grunnmuren ved drenering / renovering av kjeller.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder kjeller og balkong mot Nord.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

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

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller mot Sørvest der avstanden er 1,79 mtr.

Krav til åpning for rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Vindu på soverom i kjeller mot Sørvest er 110 x 30 cm. Dette tilfredstiller ikke kravet for rømningsvei.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.4.2025**

Rapportdato  
**6.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Johan Lindefjell**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut**

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

### 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.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Rognevegen 25, 4120 Tau**

|             |                                      |           |           |              |            |          |  |
|-------------|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>1130</b>                          | Gårdsnr:  | <b>31</b> | Bruksnr:     | <b>171</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                                      | Andelsnr: |           | Lelighetsnr: |            |          |  |
| Byggeår:    | <b>1976 - I følge Strand kommune</b> |           |           |              |            |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b>                      |           |           |              |            |          |  |

#### 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 og stående trepaneler.  
Valmet tak som er belagt med takstein.  
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegget og teppe.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad i kjeller.

#### Sammendrag.

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

slittasje / bruksmerker i overflater og manglende overgangslister.

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

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse        | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--------------------|-----------------------------------------------|
| 1985 | Garasje ble bygget | Nei                                           |

## 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 byggt teknisk 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) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 120        | 97                         | 23                          | 0                          | 32                              |
| Kjeller                     | 90         | 90                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>210</b> | <b>187</b>                 | <b>23</b>                   | <b>0</b>                   | <b>32</b>                       |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                      | Beskrivelse S-Rom                                                        |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje                   | 120        | 95         | 25        | Vindfang, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, gang, stue og 2 soverom | Kott på soverom 2 kvm. og BRA-e (eksternt bruksareal) garasje på 23 kvm. |
| Kjeller                     | 90         | 71         | 19        | Gang, kjellerstue, bad og 2 soverom                                    | Bod 1 - 13 kvm. og bod 2 - 6 kvm.                                        |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>210</b> | <b>166</b> | <b>44</b> |                                                                        |                                                                          |

## Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1 etg. målt i gang 2,38 mtr. og takhøyde kjeller, målt i gang 2,30 mtr.

## 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? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av topplist / klemlis på grunnmursplast.

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

Det er synlige salt / kalkutslag i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å skifte drenering og grunnmursplast m/ topplist.

#### Utbedringskostnader

Over 300 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å kontrollere grunnmuren ved drenering / renovering av kjeller.

## 6.3 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemur v/ kjellertrapp oppført i betong og leca støttemur i hagen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Skjevheter og sprekker i støttemur i hagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk på minimum 90 cm. på støttemur v/ kjellertrapp og bygge ny støttemur i hagen.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 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)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et høyt fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                 | Balkong     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vest vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom mot Sørvest.                                                                 |             |
| Nord vendt balkong på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                               | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                 | Ja          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                      | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                            | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?                                       | Ja          |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen, slitte overflater i terrassebord, rekkverk og dårlig trapp uten rekkverk til balkong mot Vest.                  |             |
| Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                        |             |
| Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater. Vurdere å bygge ny trapp til balkong mot Vest med rekkverk.                                 |             |

## 6.6 Vinduer og dører



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                      |
| Vindu på kjøkken er byttet i 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                      |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                      |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                      |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                      |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-3</b>             |
| <p>Det registreres punktert glass i stue mot Øst, balkongdør på soverom, balkongdør i stue, råteskader i karmen på kjellervinduer, stedvis værslitte karmen utvendig / innvendig tegn etter kondens og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p> <p>På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Anbefaler å bytte ut punkterte vindu / dører, vindu med råteskader og overflatebehandle slitte karmen / dører.                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.7 Yttervegger

|                                                            |                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type fasade                                                | Liggende kledning, Stående kledning |
| 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-3             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Det registreres stedvis råteskader, svertesopp, slitte overflater i trekledning og manglende drypkant på stående kledning.                      |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                          |                  |
| Anbefaler å bytte trekledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og kappe drypkant på stående kledning. |                  |
| Utbedringskostnader                                                                                                                             | 50 000 - 150 000 |

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Tilgjengelighet                                                    | Ikke tilgjengelig |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)                     | TG-IU             |
| Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales             |                   |
| Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.                   |                   |

## 6.9 Renner og nedløp

| Type                                                                          | Plast |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Nei   |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                       | Nei   |
| Oppsummering av renner og nedløp                                              | TG-2  |
| TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.                                   |       |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                        |       |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. |       |

## 6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                      | Valmet tak |
| Inspisert fra                                                                        | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei        |

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                | <b>TG-1</b> |

## 6.11 Taktekking

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                                                                                  | Takstein         |
| Inspisert fra                                                                                                                                 | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                        | Nei              |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                              | Ja               |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                             | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                  | Ja               |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                             | <b>TG-2</b>      |
| Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                 |                  |
| Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.                                      |                  |

## 6.12 Utstyr på tak

|                                                                                                                |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det krav til snøfanger?                                                                                     | Ja                     |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                                                            | Ja                     |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                       | Ja                     |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                             | Ja                     |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                           | <b>TG-3</b>            |
| Takvinkelen er 27 grader, det vil være krav til montering av snøfangere og det er ikke etablert noen takstige. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                  |                        |
| Anbefaler å montere snøfanger for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier.                   |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                     | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst i kjeller, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i bod 1 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bod 2 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i kjellerstue, målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik soverom i kjeller mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst 1 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter, nedsenk i hjørne mot Nordvest i kjellerstue og stedvis knirk. |                                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |

## 6.14 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl                |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                | Åpen peis           |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                 | Ja                  |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                    |                     |
| TG-2                                                                                        |                     |
| Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.                   |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                               |                     |
| Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.                |                     |

## Overflater og innredning

|                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                         | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandeblender, komfyr og oppvaskmaskin. |             |
| Det registreres stedvis slittasjer i overflater på kjøkken.                                                                            |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                                                                       |             |
| Vurdere oppgradering av kjøkken.                                                                                                       |             |

## Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Beha avtrekksvifte over stekesonen. |             |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-1</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                        | Ja  |
| Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder kjeller og balkong mot Nord.                                                                                                                                     |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                 | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                    | Ja  |
| Det er framlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.                                                                                                                                                                             |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                | Ja  |
| Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller mot Sørvest der avstanden er 1,79 mtr.                                                       |     |
| Krav til åpning for rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Vindu på soverom i kjeller mot Sørvest er 110 x 30 cm. Dette tilfredstiller ikke kravet for rømningsvei. |     |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                   | Nei |

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|
| Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker) |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|

## 6.17 Toalettrom

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
|------------------|------------------|

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det innebygd sisterner? | Nei |
|----------------------------|-----|

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Kun naturlig avtrekk på toalettrom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

## 6.18 Trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
|----------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
|-----------------------------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Ja |
|-----------------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
|--------------------------------|----|

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
|---------------------------------------------------|-----|

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm. og trappen mangler håndløper langs veggen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.

## 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?                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. |             |
| Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.                              |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                     |             |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.                               |             |

## 6.20 Vannledninger

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                        | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                  | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?         | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?  | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                      | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                  | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                   | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                               | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

## 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.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 tilstrekkelig 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**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Daikin luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Daikin luft til luft varmpumpe montert i 2010.

|                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                            |             |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.                                                                                               |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                            | Ukjent      |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. På bakgrunn av alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                 |             |
| Anbefaler service på varmepumpen.                                                                                                                             |             |

## 6.23 Varmtvannsbereder

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                                            |             |
| Innebygd i kjeller                                            |             |
| Fundament                                                     |             |
| Plassert på gulv                                              |             |
| Årstall                                                       |             |
| 2016                                                          |             |
| Størrelse                                                     |             |
| 198 ltr.                                                      |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                  | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                    | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                        | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                      | <b>TG-2</b> |
| Bereder er plassert i rom uten sluk.                          |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |             |
| Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.               |             |

## 6.24 Ventilasjon

|                                                                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                                                                                                                | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.                         |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                               | <b>TG-2</b>          |
| Det registreres manglende ventilasjon på kjøkken. Nytt vindu er uten luftespalte, og stedvis manglende innvendige klaffventiler. |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                    |                      |
| Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg på kjøkken, å montere manglende innvendige klaffventiler.                           |                      |

## 6.25 Våtrom: Bad 1 etg.



|                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Det er behov for totalreovering av våtrommet!                                                                                                                     |                  |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                   | Ja               |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                         | Nei              |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>                                                                                                                                     | <b>TG-3</b>      |
| TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, vindu plassert i våtsonen, manglende tettesjikt på vegger, løs tapet på vegger og tettesjikt på gulv har nådd en høy alder. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak</b>                                                                                                                                           |                  |
| Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.                                       |                  |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                        | 50 000 - 150 000 |

## 6.26 Våtrom: Bad kjeller.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

**TG-3**

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, sluk er plassert utenfor dusjsonen, manglende alu. profil / tetting mellom våtromsplater og gulvbelegg, utette rørgjennomføringer under vask, ujevnheter i gulv og tettesjikt har nådd en høy alder.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

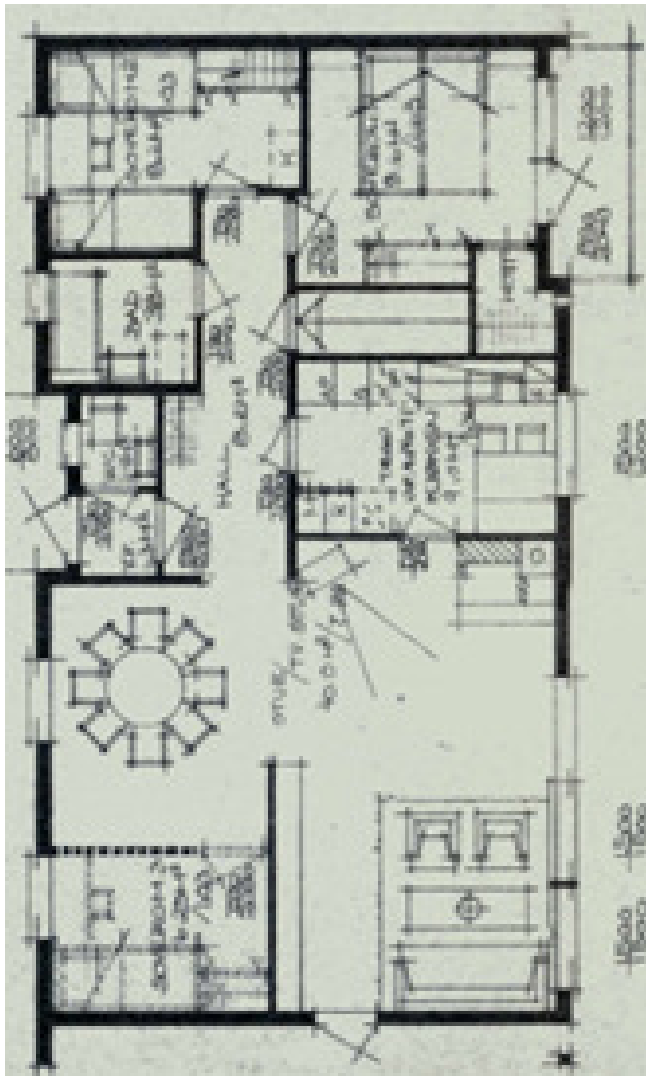
## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

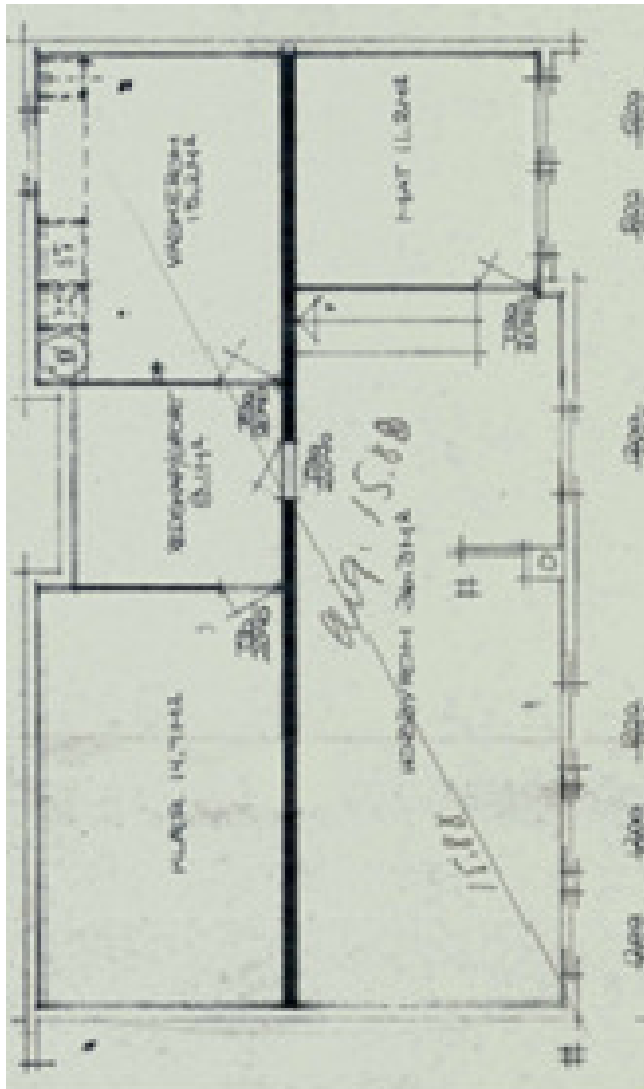
Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



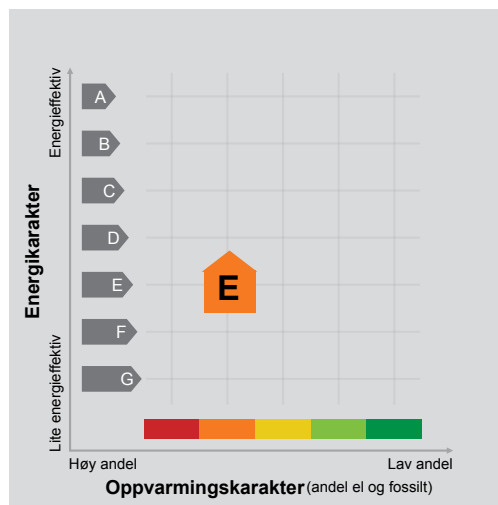
Kjeller



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Rognevegen 25            |
| Postnummer        | 4120                     |
| Sted              | TAU                      |
| Kommunenavn       | Strand                   |
| Gårdsnummer       | 31                       |
| Bruksnummer       | 171                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 172136494                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-114208 |
| Dato              | 02.05.2025               |



**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

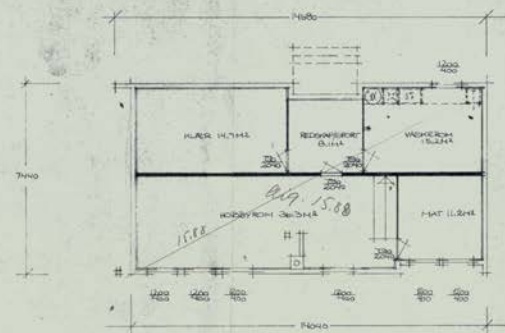
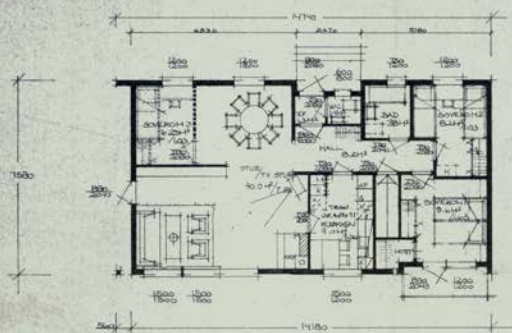
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



REGISTRATIONS NR. 405739



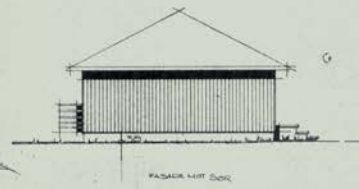
FASADE VEST



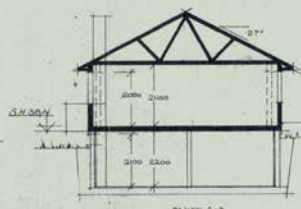
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØR



SNIIT A-A

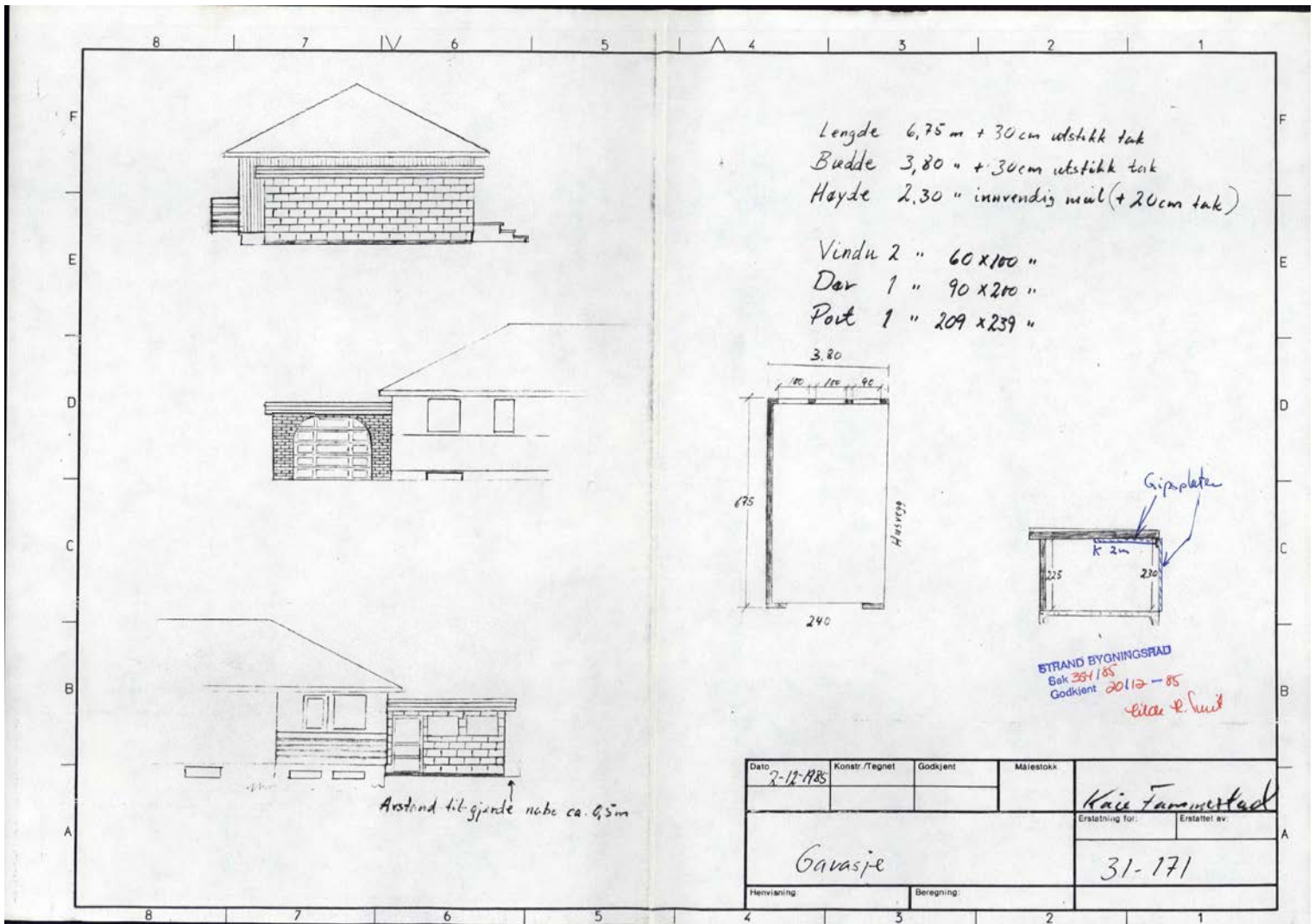
STRAND BYGNINGSRÅD  
 46/16-18  
 Godkendt 4.13-76

NETTO LEIEAREAL  
 3.84 x 7.54 = 28.96 m²  
 Husets samlede omfang 128 m²  
 = 3.84 x 33.10 m²  
 = 127.10 m²

Husreg. nr. 082-75

|                            |                                      |                      |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| BYGGEREN<br>BJØRN NORDSTEN | BYGGERENS STRAND<br>OSABAKKANE 1.310 | BLOCK 12+ ALT II     |
| G.Block Watne as           | TEKNIK<br>Sant Espeland              | TEK. NR.<br>405738   |
| TEK. NR.<br>1.100          | BYGGERENS<br>4.13-76                 | BYGGERENS<br>4.13-76 |

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS





## Tegnforklaring

### Matrikkel Bygning

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

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Veg
-  Gang/sykelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

### TraktorvegSti

-  Sti

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsendring

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Påskrift plantilbehør

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykelveg
-  Friområder
-  Felles lekeareal for barn

### Ledningsnett

-  Kumlokk

### Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

### Bygningsmessige anlegg

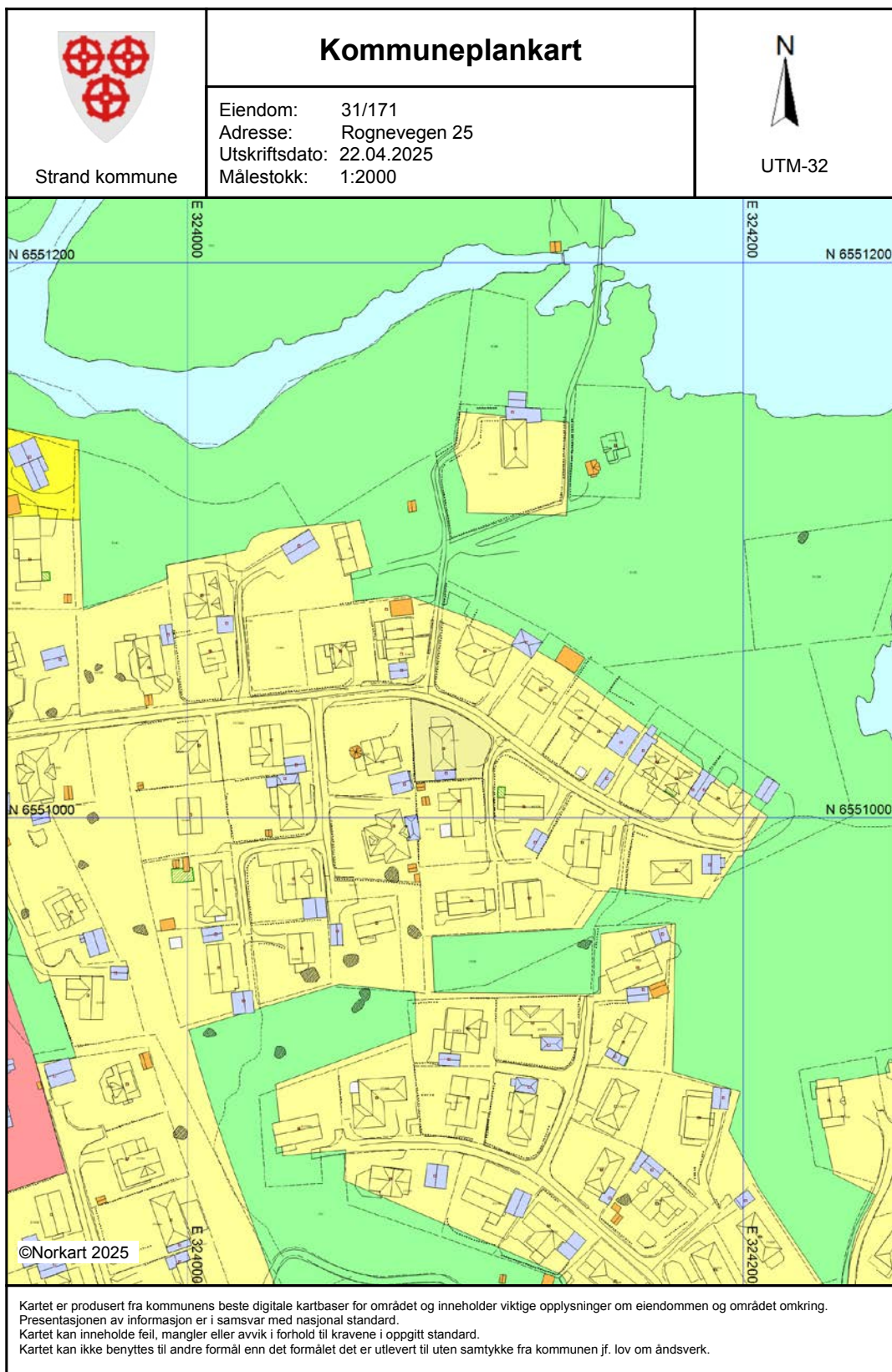
-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

### Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



## Tegnforklaring

### Matrikkel Bygning

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

### TraktorvegSti

Sti

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  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
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

### Adresser

-  Adressepunkt tekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant



# Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/171//

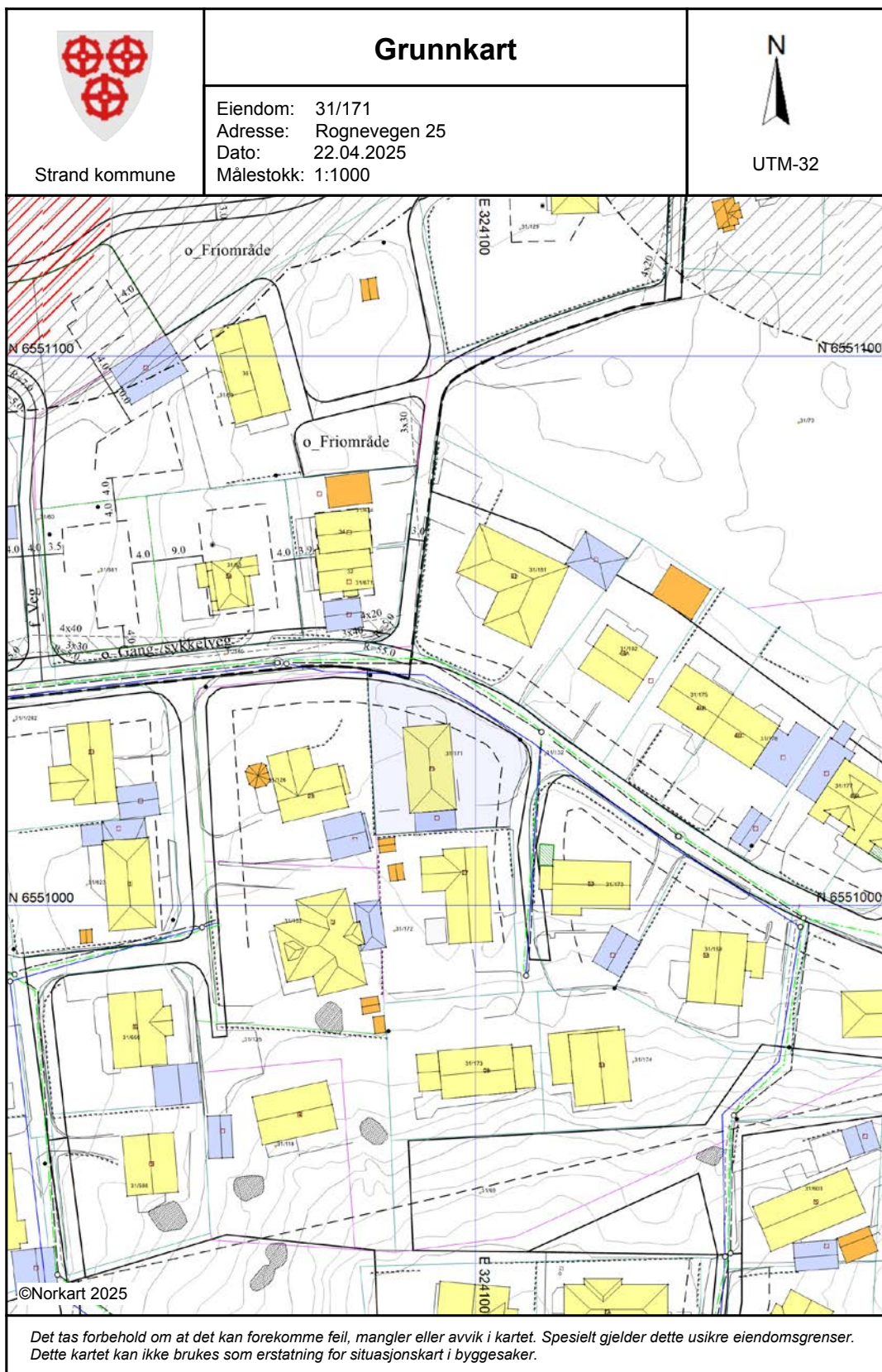


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                              |                                                  |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● 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 $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                |                 |            |                          |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|----------------|-----------------|------------|--------------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |                | 652,50 m²       |            | Arealmerknad             |                                |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |                | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32      |                                | Nord | 6551027,32 | Øst              | 324094,34 |
| Grensepunkter        |                |                 |            |                          |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord           | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6551012,93     | 324081,8        | 13 cm      | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 24,50            |           |
| 2                    | 6551042,89     | 324080,29       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 30,00            |           |
| 3                    | 6551032,51     | 324105,35       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 27,38            | 57,42     |
| 4                    | 6551031,05     | 324107,34       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 2,47             |           |
| 5                    | 6551024,99     | 324108,97       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 6,78             | 4,90      |
| 6                    | 6551021,86     | 324107,59       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 3,42             |           |
| 7                    | 6551014,59     | 324106,25       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 7,46             | 14,96     |
| 8                    | 6551014,416992 | 324106,259033   | 10 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Annen detalj (83)              |      |            | 0,17             |           |



# Nabolagsprofil

Rognevegen 25 - Nabolaget Tau - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Tautunet<br>Linje 130, 140        | 4 min<br>0.4 km   |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 24 min<br>26.3 km |
| Stavanger Sola                    | 33 min            |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Tau skole (1-7 kl.)<br>353 elever, 18 klasser        | 11 min<br>1 km   |
| Tryggheim Strand (1-10 kl.)<br>103 elever, 7 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Tau ungdomsskole (8-10 kl.)<br>171 elever, 8 klasser | 7 min<br>0.7 km  |
| Strand videregående skole<br>400 elever              | 11 min<br>1 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Tau-R13 (Handelsparken) | 13 min |
| Pizzabakeren Tau        | 14 min |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

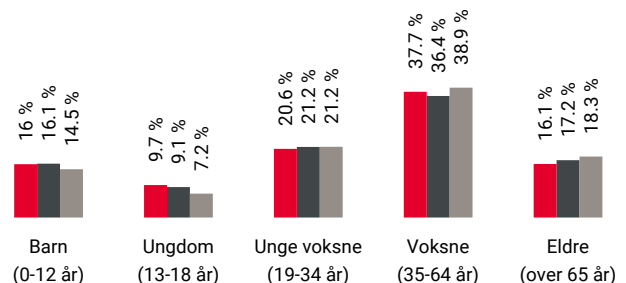
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 8 min<br>0.7 km  |
| Preg barnehager Tau (1-5 år)<br>77 barn    | 16 min<br>1.4 km |
| Espira Tau barnehage (0-5 år)<br>82 barn   | 4 min<br>2 km    |

## Dagligvare

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Coop Extra Tau<br>Post i butikk | 10 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Tau                   | 13 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



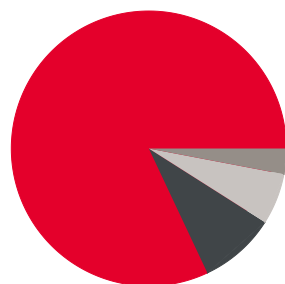
### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

|  |                                                                  |        |        |
|--|------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|  | Rødlandsmyra<br>Fotball                                          | 4 min  | 0.4 km |
|  | Tau idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 7 min  | 0.6 km |
|  | Akilles Treningssenter                                           | 13 min |        |
|  | Fitnesspoint Jørpeland                                           | 14 min |        |

## Boligmasse



82% enebolig  
9% rekkehus  
3% blokk  
6% annet

## Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

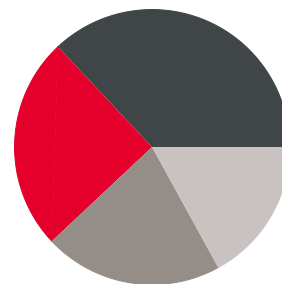
13 min



Apotek 1 Tau

14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
21% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



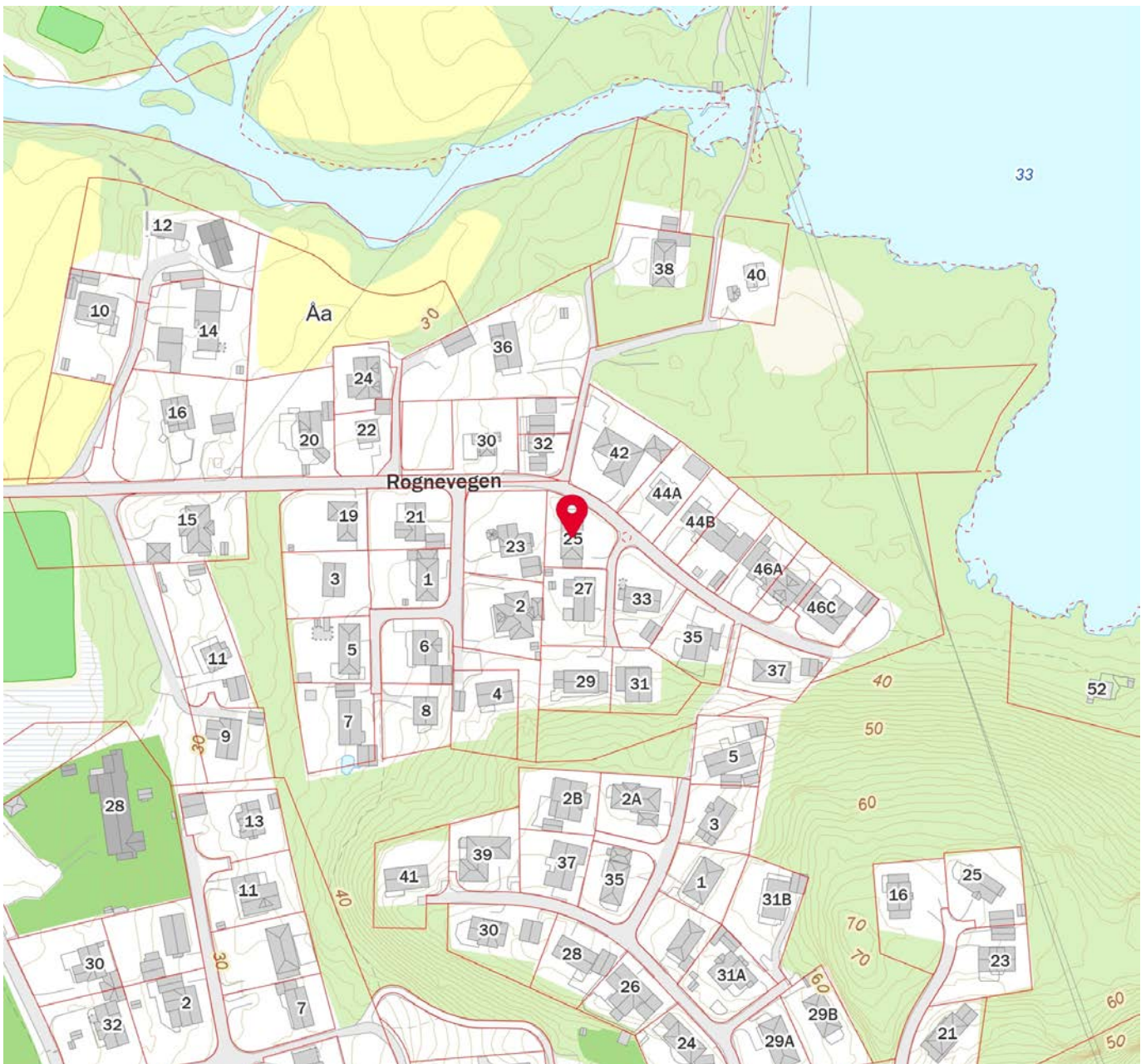
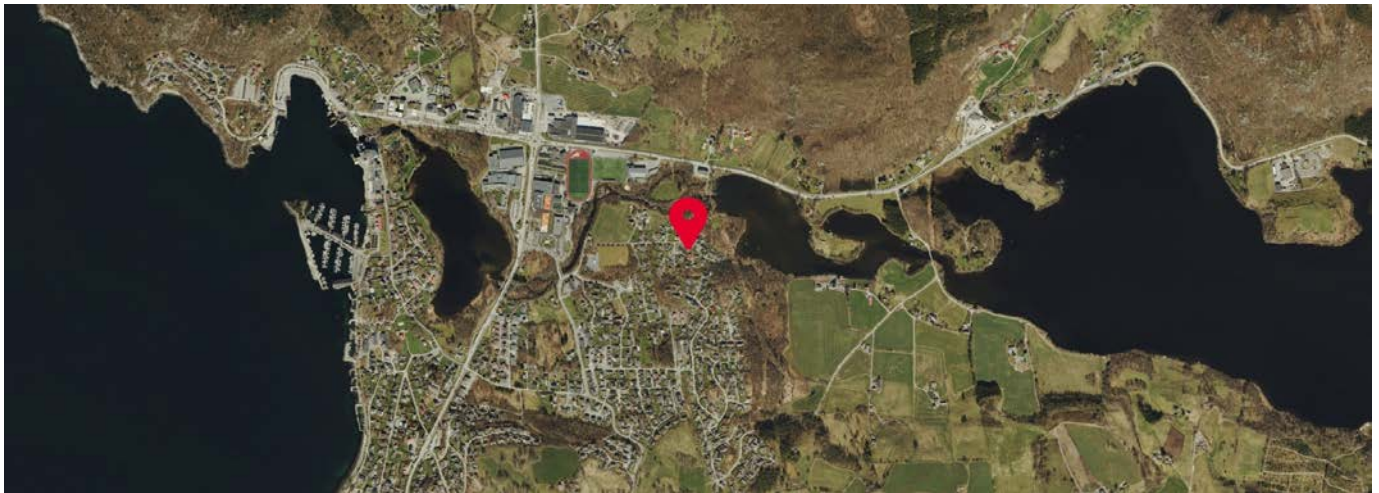
0%

43%

Tau  
 Tau  
 Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktsignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Rognevegen 25  
4120 TAU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helene Jøssang

**Telefon:** 936 12 813  
**E-post:** helene.jossang@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