



aktiv.

Bedehusvegen 22B, 4120 TAU

Flott leilighet i 2.etasje med meget sentral og kjekk beliggenhet. Leiligheten er velholdt og innbydende.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Aleksander Helgeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 65/72 kvm
Tomtstr.: 2418.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 77
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1401260069

Sentral, praktisk og lettstelt leilighet hvor du kan flytte rett inn!

Vi har nå for salg en kjekk og fin leilighet i Bedehusvegen på Tau hvor du kan flytte rett inn! Leiligheten ligger i 2.etasje og er velholdt og moderne med lys og innbydende innredning. Det er store vindusflater og ekstra takhøyde som gir mye lys og en god romfølelse, med luftige omgivelser rundt.

Leiligheten har alt på et plan og inneholder; Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og vaskerom, samt utvendig bod. Fra stue/kjøkken har man utgang til en romslig og solrik terrasse hvor man kan sitte nokså skjermet og usjenert.

Leiligheten ligger meget sentralt på Tau med kort gange til både skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass, sentrum og flere flotte turområder.

Dette er en leilighet som passer ypperlig for både unge og eldre som ønsker å bo praktisk og lettstelt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Tegninger	64
Reguleringsbestemmelser	68
Reguleringsplankart	70
Kommuneplankart	72
Temakart	74
Eiendomskart	76
Grunnkart	78
Vegstatuskart	79
Vedtekter for sameiet	80
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom, vaskerom, soverom 2

BRA-e: 7 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Det følger med sportsbod til leiligheten på ca. 7 m². Boden er innvendig kledd med umalte gipsplater og fremstår med normal standard ut fra bruk og alder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2418.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkering, samt noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i et godt etablert og barnevennlig boligområde. Her kan man sitte skjermet og usjenert på balkongen med gode, lune solforhold fra morgen til kveld. Det er luftige omgivelser og man har gåavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og Tau sentrum, med blant annet butikker, hurtigbåt, bussholdeplass, handlesenter, hagesenter og mye mer. Det er også meget kort gange bort til den flotte Mølleparken ved Krossvannet, samt turområder og badeplasser like utenfor døren. Den populære "hjerterunden" går ikke langt unna leiligheten og det er ellers kort vei til skog og mark med godt utvalg av merkede stier. Ryfylke er kjent for sin fantastiske natur og mangfoldige turområder både til fjells og til

sjøs.

Ryfast tunnelen gir en fleksibel og rask reisetid til Stavanger og Nord-Jæren og Tau er blitt ett enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Tau

Skolekrets

Tau

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Ibygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har malte 2-lags trevinduer med sikkerhetsglass samt enkelte faste vindusfelt. Vinduene er produsert i 2013. Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje og elde ved befaringstidspunktet. Vinduer fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder.

Dører: Boligen har malt hovedytterdør samt terrassedør med glassfelt. Hovedytterdør fremstår som funksjonell, men det er registrert noe løst dørhåndtak. Terrassedøren subber noe i nedre hjørne ved bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse/balkong med terrassebord i tre og rekkverkskonstruksjon i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Det er registrert noe oppsprekking i enkelte terrassebord samt noe

malingsavflassing på rekkverk som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det ble ikke registrert råteskader eller øvrige vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Tettesjikt under balkong/terrasse er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Ved lasermåling er det registrert høydeforskjeller på ca. 5–10 mm gjennomgående i leiligheten.

Forholdene vurderes å være innenfor normale toleranser ut fra konstruksjonstype og alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

TG2

Dører

Hovedytterdør har noe løst dørhåndtak. Terrassedør subber noe ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av terrassedør samt etterstramming/justering av dørhåndtak på hovedytterdør for å sikre optimal funksjon.

Innvendige dører

Dør til hovedsoverom tar i karm og har behov for justering. Øverste hengsel fremstår som løst.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av dør og kontroll/etterstramming av hengsel for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales fuging/tetting i underkant av baderomsplatene for å redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert begrenset fall på hovedgulv utenfor dusjsone. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav dersom gulvet benyttes som åpen dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig ombygging eller dersom dusjkabinett fjernes, anbefales utbedring av fallforhold og våtromsløsning for å tilfredsstillende dagens anbefalte krav.

Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales fuging/tetting i underkant av baderomsplatene for å

redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

Varmtvannstank

Varmtvannstankens alder er ukjent grunnet manglende merkeskilt/datering.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av varmtvannstanken.

Utskifting må påregnes ved tegn til svikt eller som følge av alder og normal levetid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: IMS eiendom, 2024

Beskrivelse: Byttet kledningsbord enkelte plasser ute rundt vindu.

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

Ja

Firmanavn: ACSenteret, 2025; Ryfylke elektriske, 2025

Beskrivelse: Byttet varmepumpe til ny og termostat til ny.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022; Ufaglært, 2025; Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Fugte en pakning under kjøkkenvasken med tec7 da den svetta dråper, byttet kjøkken servanten, og forsøkt å fikse løs soveromsdør.

Innhold

BRA-i 65 kvm: Stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

BRA-e 7 kvm: Bod

Standard

Meget velholdt og innbydende leilighet som fremstår omtrent som ny med lys og fin innredning. Her har man ekstra takhøyde og store vindusfelt som slipper inn mye godt lys og gir en meget luftig romfølelse. Det er lagt nyere gulver og malt de fleste vegger i hele leiligheten.

Leiligheten holder en normalt god standard og her kan man flytte rett inn!

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, servant samt kjøl-/fryseskap. Kjøkkenvifte har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra byggeår og har baderomsplater på vegger, fliser på gulv, samt malte himlingsplater i tak. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er plastsluk med synlig membran ført ned i sluk med montert klemring, og rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet har baderomsplater på vegger, flislagt gulv og malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, ventilasjonsaggregat og rørskap er plassert i rommet. Vaskerommet har plastsluk med synlig membran/mansjett ved slukåpning og er utstyrt med mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Leiligheten har varmtvannstank plassert på vaskerom. Eksakt alder kunne ikke verifiseres.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Boligen er utstyrt med varmepumpe fra 2025.
- I 2025 var Ryfylke elektriske inne i boligen å byttet en thermostat

2023:

- det er også skiftet strøm måler i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

På parkeringsplass

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 12044117

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe fra 2025 og elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

82 640 (Omkostninger totalt)

94 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 344 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 347 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 748 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Forbruk vann 0-100m²: kr 797,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk kloakk 0-100m²: kr 1238,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Eiendomsskatt

Kr 2 443 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 741 151 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 964 603 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 1 000 kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 6 943

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bedehusvegen

Organisasjonsnummer

913513762

Om sameiet

Sameiet består av 12 eierseksjoner

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 0,-

Årsresultat for 2024: 0,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

- medeier er selv ansvarlig for vedlikehold av fellesareal utenfor sin leilighet.
- skade på boenhet grunnet dårlig vedlikehold dekkes av den enkelte medeier. Gjelder ikke tak.
- all innredning i leilighet er medeiers ansvar.
- brannvarslere SKAL få nytt batteri hvert år, anbefalt å bytte i desember.
- vedlikehold av ventilasjonsanlegg, varmepumpe, varmtvannsbereider er medeiers ansvar.
- alle medeiere plikter å tenke på brannsikkerhet, og skal utføre tiltak for å hindre faren
- filter i avtrekket skal vaskes regelmessig
- filter på villavent bør byttes regelmessig.
- fasaden skal vaskes min hvert 2.år.
- kledning skal males hvert 10.år eller oftere ved behov
- alle som bor i sameiet skal bidra til brøyting.
- det er medeier som er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført og mangel på vedlikehold kan føre til erstatningsplikt hvis dette fører til skade på fellesareal.

Dugnad

-det er 12 obligatoriske dugnadstimer i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rygr Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 77, seksjonsnummer 3 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:

1130/31/77/3:

12.04.1937 - Dokumentnr: 431 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2013 - Dokumentnr: 101997 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om forstøtningsmur

Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2026 - Dokumentnr: 522656 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

02.08.2013 - Dokumentnr: 643861 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bedehusvegen 18, "Seksjon 5, 6, 7 og 8", datert 01.11.2013.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Bedehusvegen 18, "blokk 3, Seksjonsnr

1-4", datert 06.02.2014.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Bedehusvegen 18, "blokk 2, Seksjonsnr 9-12", datert 11.06.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse med tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan Bedehusvegen 18 m.fl. (plan-ID 10-6). Planen legger til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.. 24.03.2010

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

Eiendommen inngår som frisiktsone mot offentlig veg, hvor det skal være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Adgang til utleie

-medeier som leier ut er ansvarlig for at leietaker forholder seg til sameiets vedtekter.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger/overtakelse per stk. kr 1 900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.05.2026









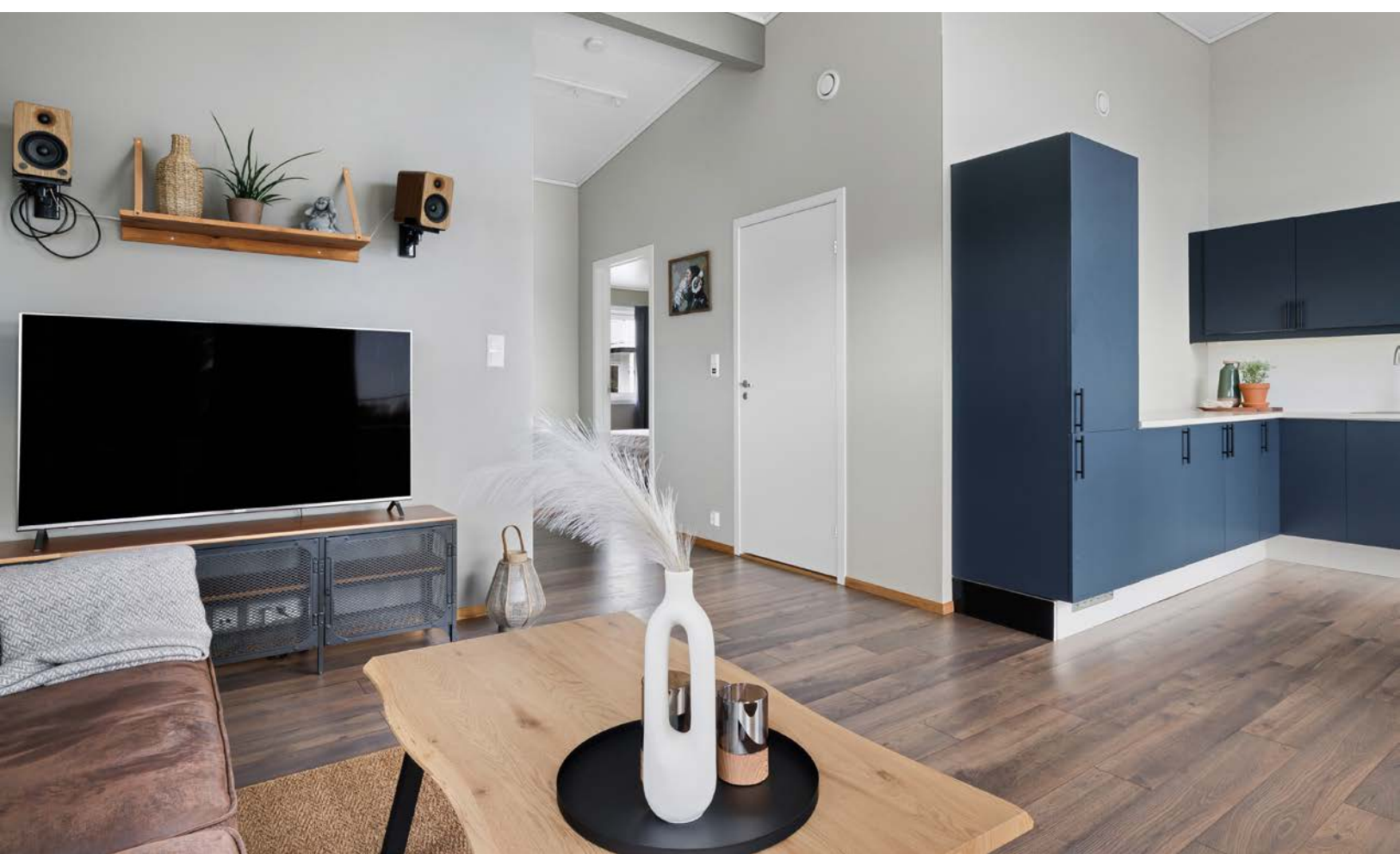
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den













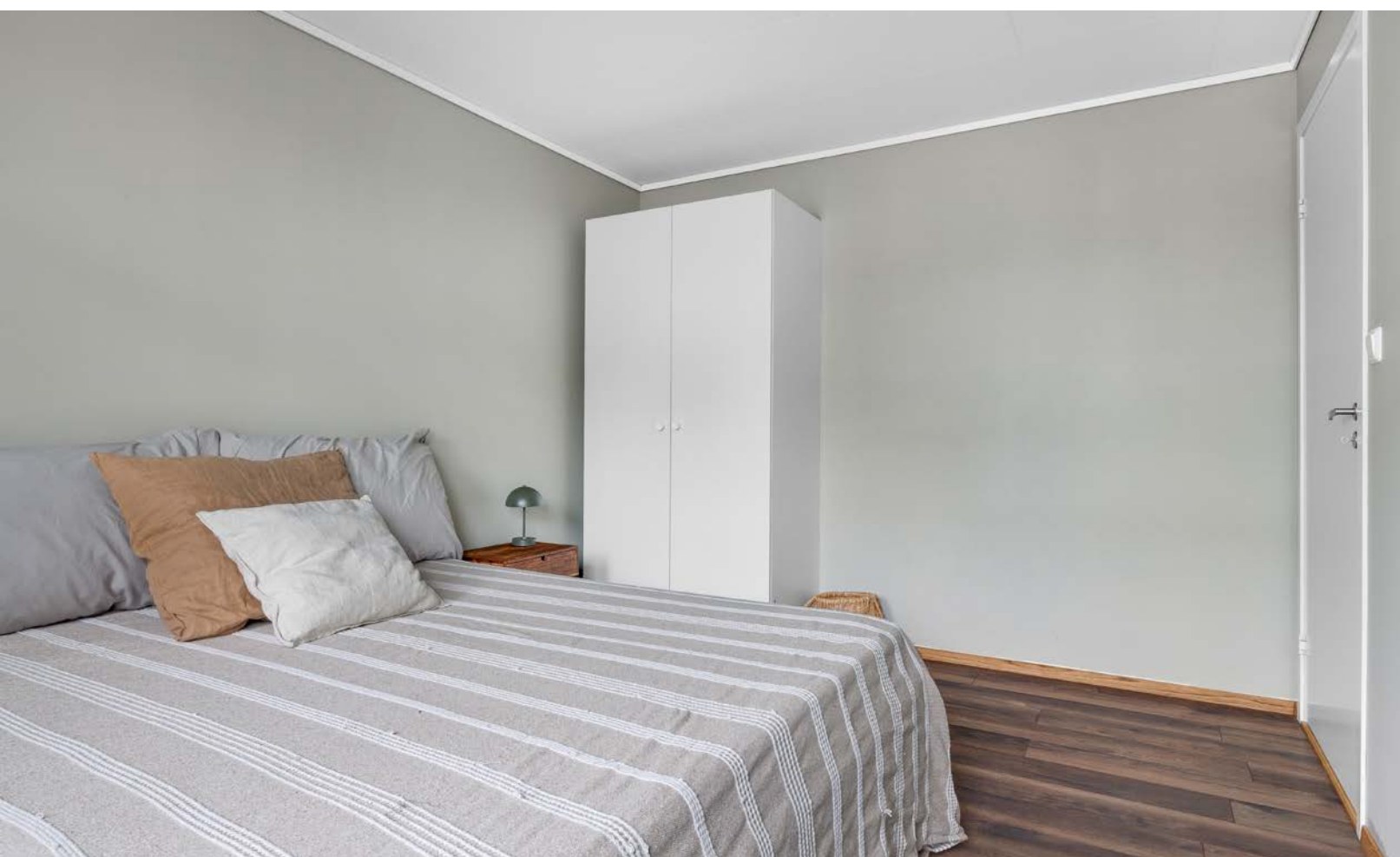

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bedehusvegen 22B , 4120 TAU

 STRAND kommune

 # gnr. 31, bnr. 77, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1016

Referansenummer: LO8172

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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

Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggteknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje ut fra alder og bruk. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner fremstår i god stand, og det er generelt registrert begrenset med vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold eller mindre utbedringer, blant annet knyttet til justering av dører, manglende fuging i underkant av baderomsplater på bad og vaskerom, samt begrenset fall på hovedgulv på bad dersom rommet skal benyttes med åpen dusjløsning i fremtiden.

Våtrommene fremstår ellers funksjonelle med synlig membran/mansjett i sluk, tilfredsstillende høydeforskjell til terskel og ingen registrerte fuktutslag ved hulltaking eller fuktøk på utsatte områder. Tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon ved enkel visuell kontroll, og boligen er blant annet utstyrt med balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og varmpumpe fra 2025.

Samlet sett vurderes leiligheten å være normalt vedlikeholdt med behov for ordinært vedlikehold og enkelte mindre oppfølgingspunkter over tid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med liggende bordkledning. Boligen har malte 2-lags trevinduer med sikkerhetsglass fra 2013 samt malt hovedytterdør og terrassedør med glassfelt.

Leiligheten har terrasse/balkong med terrassebord i tre og rekkverkskonstruksjon i tre. Det følger også med tilhørende bod til leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger samt himlingsplater i tak. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Boligen har innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på vegger, flislagt gulv samt elektriske varmekabler. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og flislagt gulv. Rommet er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner som varmtvannstank og ventilasjonsaggregat.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, servant samt kjøl-/fryseskap. Kjøkkenvifte har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger samt avløpsrør i plast. Ventilasjon er utført med balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten er videre utstyrt med varmtvannstank, varmpumpe fra

2025 samt elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten er beliggende i boligbygg oppført på opparbeidet tomt med tilhørende uteområder, gangarealer og parkeringsløsninger. Felles utvendige konstruksjoner og tomteforhold er i hovedsak ikke nærmere vurdert utover visuell observasjon av tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold på befaringdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

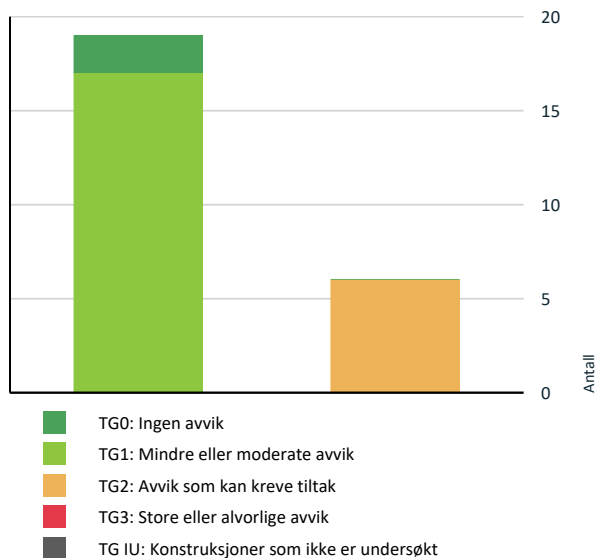
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner på befaringsdagen. Det er ikke foretatt destruktive inngrep utover beskrevet hulltaking og fuktmålinger.

Leiligheten er en del av et bygg med flere boenheter, og felles konstruksjoner, fasader og tekniske installasjoner er i hovedsak ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig og naturlig tilknyttet leiligheten ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hovedytterdør har noe løst dørhåndtak. Terrassedør subber noe ved åpning og lukking.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør til hovedsoverom tar i karm og har behov for justering. Øverste hengsel fremstår som løst.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannstankens alder er ukjent grunnet manglende merkeskilt/datering.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på hovedgulv utenfor dusjsone. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav dersom gulvet benyttes som åpen dusjsone.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal til god standard med moderne løsninger og materialvalg. Overflater og innredninger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte 2-lags trevinduer med sikkerhetsglass samt enkelte faste vindusfelt. Vinduene er produsert i 2013. Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje og elde ved befaringstidspunktet. Vinduer fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør samt terrassedør med glassfelt. Hovedytterdør fremstår som funksjonell, men det er registrert noe løst dørhåndtak. Terrassedøren subber noe i nedre hjørne ved bruk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør har noe løst dørhåndtak. Terrassedør subber noe ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av terrassedør samt etterstramming/justering av dørhåndtak på hovedytterdør for å sikre optimal funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/balkong med terrassebord i tre og rekkverkskonstruksjon i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Det er registrert noe oppsprekking i enkelte terrassebord samt noe malingsavflassing på rekkverk som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det ble ikke registrert råteskader eller øvrige vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Tettesjikt under balkong/terrasse er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger samt himlingsplater i tak. Det er registrert enkelte grove avslutninger i malerarbeid, men forholdet vurderes som kosmetisk uten vesentlig betydning for funksjon eller bruk.

Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje og elde ved befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Ved lasermåling er det registrert høydeforskjeller på ca. 5–10 mm gjennomgående i leiligheten.

Forholdene vurderes å være innenfor normale toleranser ut fra konstruksjonstype og alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innerdører. De fleste dørene ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende.

Dør til hovedsoverom tar noe i karm ved bruk og har behov for justering. Det fremstår som øverste hengsel er løst eller har redusert innfesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til hovedsoverom tar i karm og har behov for justering. Øverste hengsel fremstår som løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dør og kontroll/etterstramming av hengsel for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og har baderomsplater på vegger, fliser på gulv samt malte himlingsplater i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal brukslitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert at baderomsplatene ikke er fuget/tettet i underkant mot gulv. I henhold til monteringsanvisninger for slike plater skal underkant normalt fuges/tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggoverflatene. Det er målt ca. 5 cm avstand fra gulv til underkant av platene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater mangler fugging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fugging/tetting i underkant av baderomsplatene for å redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 4–5 mm over 120 cm på gulvoverflatene. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dørterskel er målt til ca. 55 mm.

Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på gulv utenfor dusjsone. Dersom dusjkabinett fjernes og dusjing direkte på gulv etableres, vil dagens fallforhold ikke tilfredsstillende anbefalte krav til våtromsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på hovedgulv utenfor dusjsone. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav dersom gulvet benyttes som åpen dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig ombygging eller dersom dusjkabinett fjernes, anbefales utbedring av fallforhold og våtromsløsning for å tilfredsstillende dagens anbefalte krav.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og membranløsning med ukjent utførelse og oppbygning, da konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringstidspunktet. Det er synlig membran ført ned i sluk med montert klemring, noe som indikerer etablert tettesjikt ved slukområdet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal funksjon og brukslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot vegg ved toalett og dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollen på befaringsdagen.

Det ble også foretatt fuktsøk på utsatte områder på badet uten registrering av unormale utslag.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomsplater på vegger, flislagt gulv samt malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank samt ventilasjonsaggregat er plassert i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert at baderomsplatene ikke er fuget/tettet i underkant mot gulv. I henhold til monteringsanvisninger for slike plater skal underkant normalt fuges/tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fuging/tetting i underkant av baderomsplatene for å redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser. Det er målt fall på ca. 7–10 mm på gulvoverflatene målt med 60 cm og 120 cm vater. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dørterskel er målt til ca. 55 mm.

Rommet er primært innredet som vaskerom/teknisk rom uten fast dusjsone. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra rommets utforming og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved gulvoverflatene på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med plastsluk. Det er registrert synlig membran/mansjett ved slukåpning, noe som indikerer etablert tettesjikt rundt sluket. Membranens øvrige utførelse og oppbygning er ikke kjent, da konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringstidspunktet.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat, varmtvannstank samt rørskap er plassert i rommet. Sanitærutstyr og tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

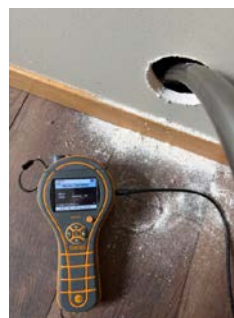
ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot vegg ved skyllekum og varmtvannstank. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollen på befaringsdagen.

Det ble også foretatt fuktsøk på utsatte områder på vaskerommet uten registrering av unormale utslag.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, servant samt kjøl-/fryseskap.

Det ble foretatt fuktsøk på utsatte områder uten registrering av unormale utslag ved befaringstidspunktet. Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Viften ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Rør-i-rør-systemet ble besiktiget i rørskap på befaringsdagen uten registrering av synlige avvik eller lekkasjer ved tilgjengelige deler av anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast. Synlige deler av avløpsanlegget ble visuelt kontrollert på befaringsdagen uten registrering av synlige lekkasjer eller unormale forhold ved tilgjengelige deler av anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmepumpe fra 2025. Varmepumpen fremstod med normal funksjon ved enkel kontroll på befaringsdagen.

Årstill: 2025 Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannstank plassert på vaskerom. Eksakt alder kunne ikke verifiseres på befaringdagen da merkeskilt/klistremerke med produksjonsdato mangler. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold ved enkel visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankens alder er ukjent grunnet manglende merkeskilt/datering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av varmtvannstanken. Utskifting må påregnes ved tegn til svikt eller som følge av alder og normal levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer samlet i sikringsskap. Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilvern, overspenningsvern samt AMS-måler. Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon for installasjon og kontroll av elektrisk anlegg utført av Eltervåg Elektro AS i forbindelse med oppføring av leiligheten.

Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av AMS-måler utført av OneCo datert 26.05.2023.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I 2025 var Ryfylke elektriske inne i boligen å byttet en termostat, det er også skiftet strøm måler i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår med moderne automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert på befaringdagen uten registrering av synlige avvik eller unormale forhold.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av elektriske installasjoner utført av autorisert fagperson i henhold til gjeldende anbefalinger og forskrifter.

Tilstandsrapport



Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold på befaringsdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

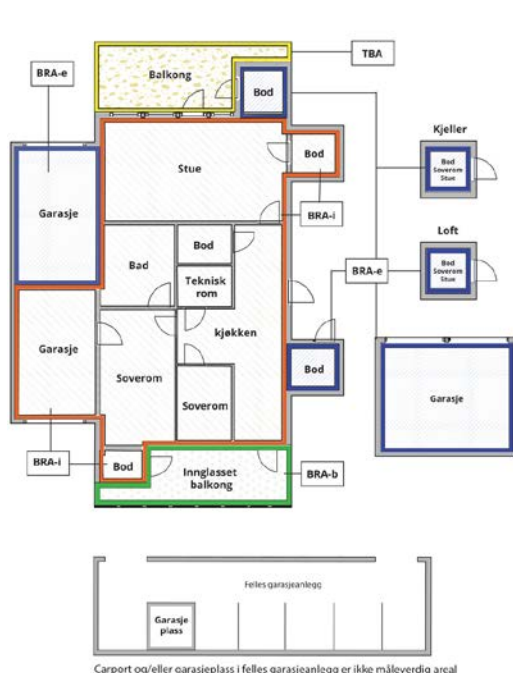
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	7		72	
SUM	65	7			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, vaskerom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Det følger med sportsbod til leiligheten på ca. 7 m². Boden er innvendig kledd med umalte gipsplater og fremstår med normal standard ut fra bruk og alder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installasjon av ny varmepumpe og skiftet termostat.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	77		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bedehusvegen 22B

Hjemmelshaver

Helgeland Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Tau med kort avstand til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon og øvrige fasiliteter. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aleksander Helgeland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bedehusvegen 22B

4120 Tau

1130-31/77/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Enkelte råte skader i kledning rundt vindu byttet av IMS 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: IMS eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledningsbord enkelte plasser ute rundt vindu

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Defekt Varmepumpe og thermostat.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ACSenteret

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe til ny

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ryfylke elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet thermostat til ny

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fugte en pakning under kjøkkenvasken med tec7 da den svetta dråper.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken
servanten

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Soveroms dør løs i øvre hengsle forsøkt fikset. Men forsatt litt
løs

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



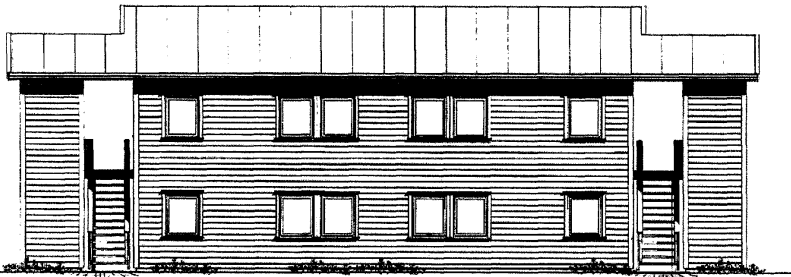
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

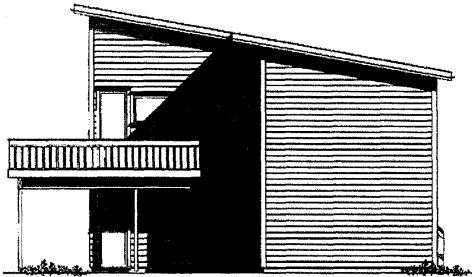
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

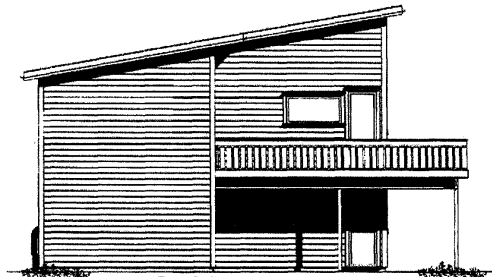
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



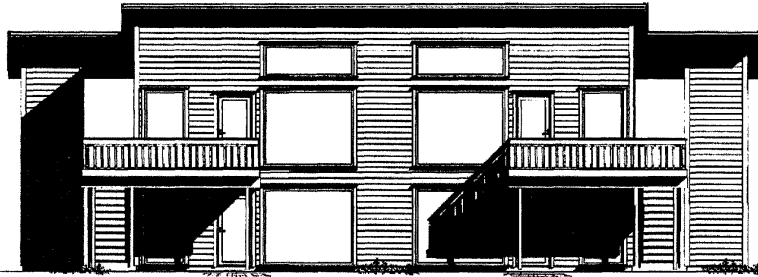
Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 1
1 : 100

Ansvarlig:

TEGNINGSSTATUS

Skisse
Salg-/arkitekttegning
Byggemeldingstegning
Arbekttegning
Som bygget- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og deltegninger) skal benyttes ved utarbeidelse av prosjekter.

REVISJONER

Dato	Revisjon	Utført av	Godkjent av
D 13.05.12	ing	Div. innredning	
C 06.03.12	ing	Balkong + dør	
B 23.01.12	ing	Lengde og bredde	
A 17.02.10	ib	Skisse	

TILTAK

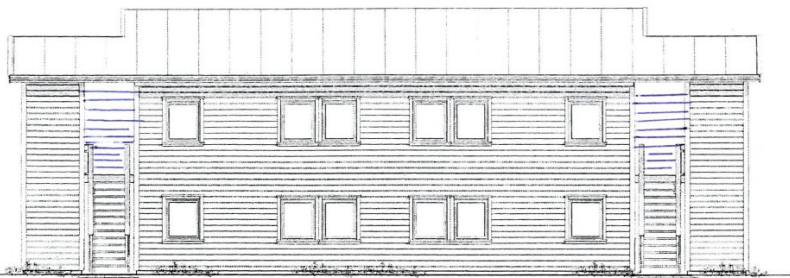
Prosjekt	Duplo Melvick Eilendom Strand
Prosjektleder	
Arkitekt	
Kontaktperson	
Prosjekt nummer	2009 11 00

ANSV. PROSJEKTERENDE

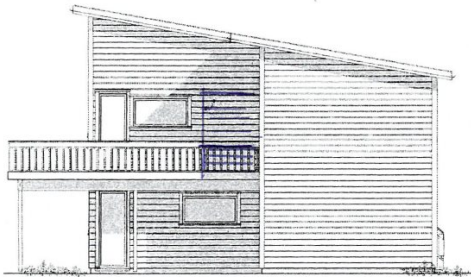
Navn	
Adresse	
Telefon	
Fax	

TEGNING

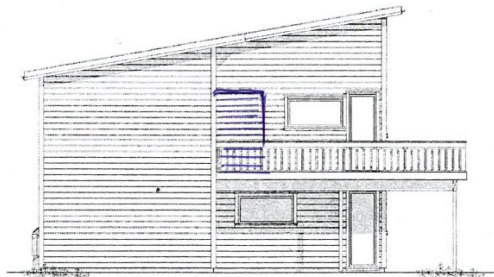
Blatt	Fasader
Tegnet av	Tegnet av
Revidert av	15.12.09 lb
Skala	1 : 100
Bladnummer	A101



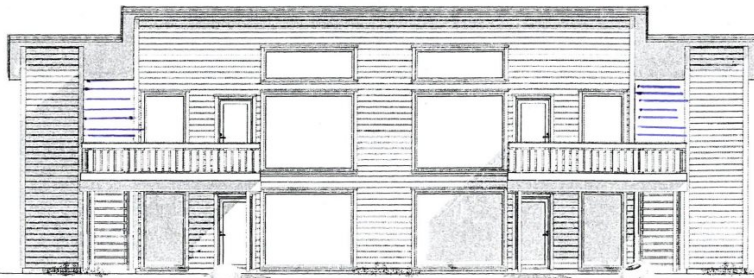
Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 1
1 : 100

Arneklage:

TEGNINGSSTATUS

Skisse
Salgs-/arkitekttegning
Byggemeldingstegning
Arbeidstegning
"Som bygget"-tegning

NB Kun arbeidstegninger og meldingstegninger skal benyttes ved utferdig av arbeidet.

REVISJONER

Rev.	Dato	Utført av	Revisjonen gjelder
D	13.03.12	teg	Div innledning
C	05.03.12	teg	Balkong + div
B	23.01.12	teg	Langt og brekke
A	17.02.10	ib	div rev.

TILTAK

Tomt: Duplo Melvett Elendom Strand
 Byggesaksnummer: _____
 Gnr./Bnr.: _____
 Kommune: _____
 Prosjekt: _____ Prosjekt nummer: 2009 1100

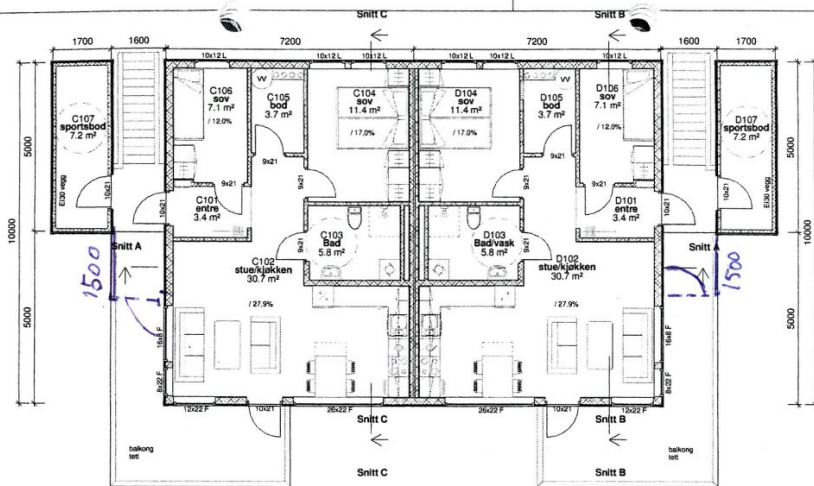
ANSV. PROSJEKTERENDE

Forfatter: _____
 Adresse: _____
 Telefon: _____
 E-post: _____

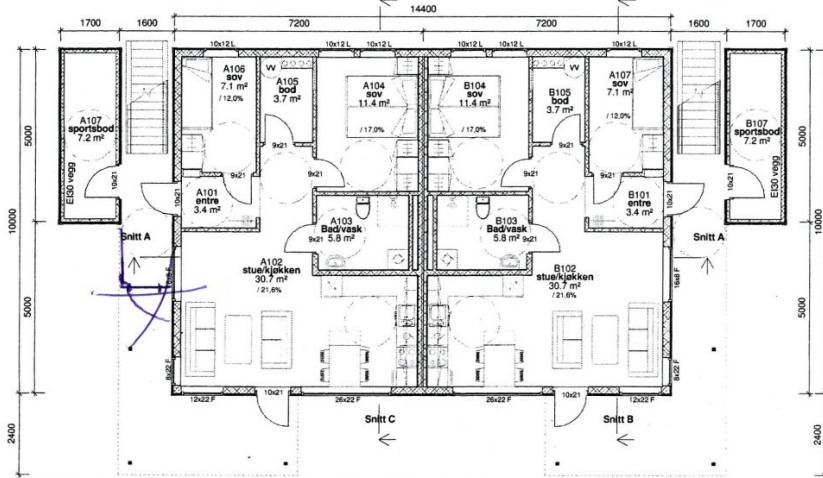
TEGNING

Tittel: Fasader
 Tegnet av: Tegningsleder: prosj. nr. 15.12.09 ib
 Kontrollert av: Målestokk: 1 : 100
 Dato: Tegningsnummer: A101

2.0 - 2.etasje
1:100



1.0 - 1.etasje
1:100



BRA Leilighet A	64.8 m ²
BRA Leilighet B	64.9 m ²
BRA Leilighet C	64.9 m ²
BRA Leilighet D	64.9 m ²
P-rom Leilighet A	60.1 m ²
P-rom Leilighet B	60.1 m ²
P-rom Leilighet C	60.4 m ²
P-rom Leilighet D	60.4 m ²
S bod A	7.2 m ²
S bod B	7.2 m ²
S bod C	7.2 m ²
S bod D	7.2 m ²
Totalt	529.0 m²

Arbeidskrav:	
BYA	220.2 m ²
Grunnflate	144.0 m ²
Grunnflate sportsbod A	8.5 m ²
Grunnflate sportsbod B	8.5 m ²

TEGNINGSSTATUS

Skisse	
Salgs-/arkitekttegnning	
Byggemeldingtegnning	
Arbeidstegning	
"Som bygget"-tegnning	

NB Kun arbeidstegninger (og beslutningstegninger) skal benyttes ved utleie av arbeider.

REVISJONER

D	13.03.12	teg	Div innredning
C	05.03.12	teg	Balkong - div
B	23.01.12	teg	Lengete og bredde
A	17.02.10	ib	div rev.
Rev.	Des	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Målestokk	Duplo Mellveit Eiendom Strand
Byggesaksnummer	
G.nr./B.nr.	
Signatur	
Prosjekt	Prosjekt nummer: 2009/1100

ANSV. PROSJEKTERENDE

Forak	
Adresse	
Telefon	
E-post	

TEGNING

Tittel	Planer
Figur nr.	Tegningsark: ark.no. 15.12.09 ib
Kontrollert av	Målestokk: 1:100
Digitalt	Tegningsnr: A102

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN BEDEHUSVEGEN 18 M.FL.

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan-og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse med tilhørende anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg
- gang- og sykkelveg

1.2 Formål med reguleringsplanen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Energibruk

Før igangsettingstillatelse skal bruk av alternativ energi til oppvarming av boliger være utredet og avklart.

2.2 Universell utforming

Området skal sikres universell utforming på minimum følgende punkter:

- Atkomst fram til bygg skal være tilpasset bevegelseshemmede
- Det skal ikke beplantes busker eller trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner

2.3 Parkering

For område B1 og B2 skal det være minimum 2 parkeringsplasser pr. bolig pluss 1 plass pr. ekstra leilighet.

Grad av utnytting skal regnes uten parkeringsareal som ikke er overdekket.

Garasje kan bygges enkeltvis eller felles, og kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense dersom bygningene tilfredsstiller branntekniske krav. Takform og materialbruk skal være som for boligene. Eventuelle enkeltgarasjer skal ikke overstige 35 m². Det samme gjelder enkeltenheter i felles garasjeanlegg.

2.4 Omgivelser

Fyllinger og skjæringer skal sås og/eller beplantes. Murer som etableres skal ikke virke skjemmende på omgivelsene.

2.5 Gjerde mv.

Eventuelt gjerde skal ikke være over 0,8 m. Mot Bedehusvegen kan tillates oppført støyskjerm med høyde inntil 2,0 m. Denne må i tilfelle byggemeldes særskilt og må også være godkjent av vegmyndighetene.

2.6 Miljøforhold

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og det skal eventuelt beskrives tiltak for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Støyberegninger viser at bygg nærmest Bedehusvegen kan komme inn i gul sone, som er vurderingszone for støy. Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for hvordan gjeldende støykrav er ivaretatt.

2.7 Atkomst

Gnr. 31 bnr. 74 og 559 skal ha atkomst til Rødlandsvegen.

Gnr. 31 bnr. 76 og 77, samt eventuelt senere fradelinger fra disse tomtene, skal ha felles atkomst på privat veg til Bedehusvegen. Gang- og sykkelveg herfra og opp til Rødlandsvegen skal være privat for gn. 31/76, 77 og 559, samt tomter som eventuelt blir fradelt fra disse eiendommene.

2.8 Lekeareal

Lekeareal skal kunne løses innenfor tomtens uteareal.

2.9 Renovasjon

Areal til renovasjonsdunker løses innenfor tomtens uteareal og skal kunne være tilgjengelig for renovasjonsbil ved snuhammer på hentedager.

2.10 Rekkefølgekrav

Før det kan gis brukstillatelse skal vann, avløp og overvannsledning med eventuelt tilhørende kummer være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for felt B2, skal også privat avkjørsel FA1 være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen.

Før det kan gis brukstillatelse for felt B2 skal eventuelle støytiltak være avklart og sikret opparbeidet.

For øvrige rekkefølgekrav vises det til pkt. 2.1 og 2.6 foran.

3. BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger med tilhørende anlegg

- I områder regulert til boligformål tillates eneboliger i inntil 2 etasjer.
- Det skal legges vekt på estetiske hensyn. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming. Området skal bebygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform med videre. Som taktype kan enten saltak eller pulttak velges. Vindusplassering, fargebruk og detaljering kan for øvrig varieres.
- Tillatt utnyttingsgrad %-BRA skal ikke overstige 25 % i område B1.
- Tillatt utnyttingsgrad %-BRA skal ikke overstige 30 % i område B2.
- Største tillatte gesimshøyde er 7,5 m og største tillatte mønehøyde er 9,5 m over topp gulv på underetasje.
- For arrondering av tomter tillates lødde murer med inntil 2,5 høyde. Annen materialvalg kan godkjennes med tillatelse fra bygningsmyndighetene.

4. SIKRINGSSONE

Område inngår som frisisone mot offentlig veg.

I regulert frisisone skal det være friskt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

Vedtatt av Strand kommunestyre 24.03.10 i sak 2/10.



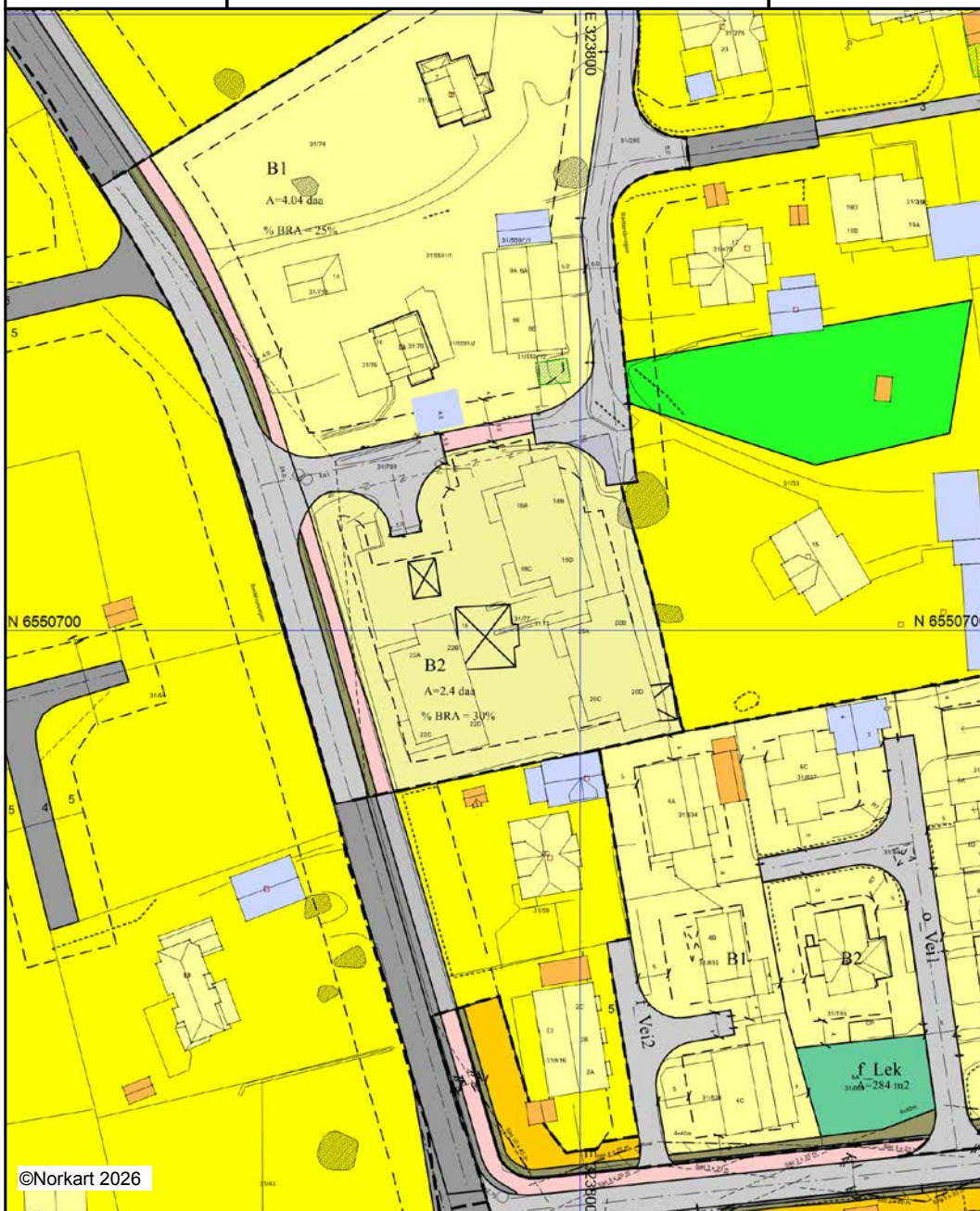
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/77/0/3
Adresse: Bedehusvegen 22B
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000
































































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Matrikkel Bygning</i>			Kjøreveg
	Bygning, Boligbygg		Annen veggrunn
	Bygning, Boligbygg		Gang-/sykkelveg
	Bygning, Andre bygg		Frionråder
	Bygning, Andre bygg		Anlegg for lek
	Bygning, uten Bygningspunkt		Felles avkjørsel
<i>Bygninger</i>		<i>Ledningsnett</i>	
	Bygningsdelelinje		Kumlukk
	Taksprang Bunn	<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Takriss		Kanal/Grøft
	Veranda	<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Bygningslinje	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Taksprang	<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Mønelinje		Hekk
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Stein
	Sikringsone - Frisikt	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Sikringsonegrense		Flaggstang
	Bebyggelse og anlegg		Frittstående mur
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Lodrett forstøtningsmur
	Lekkeplass	<i>Adresser</i>	
	Veg	Abc	Adressepunkttekst
	Kjøreveg	<i>Vegsituasjon</i>	
	Gang/sykkelveg		Annet vegareal
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Vegdekkekant
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Frionråde		
	Sikringsone - Frisikt		
<i>TraktorvegSti</i>			
	Sti		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Frisiktslinje		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Regulert møneretning		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		
Abc	Påskrift kotehøyde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		



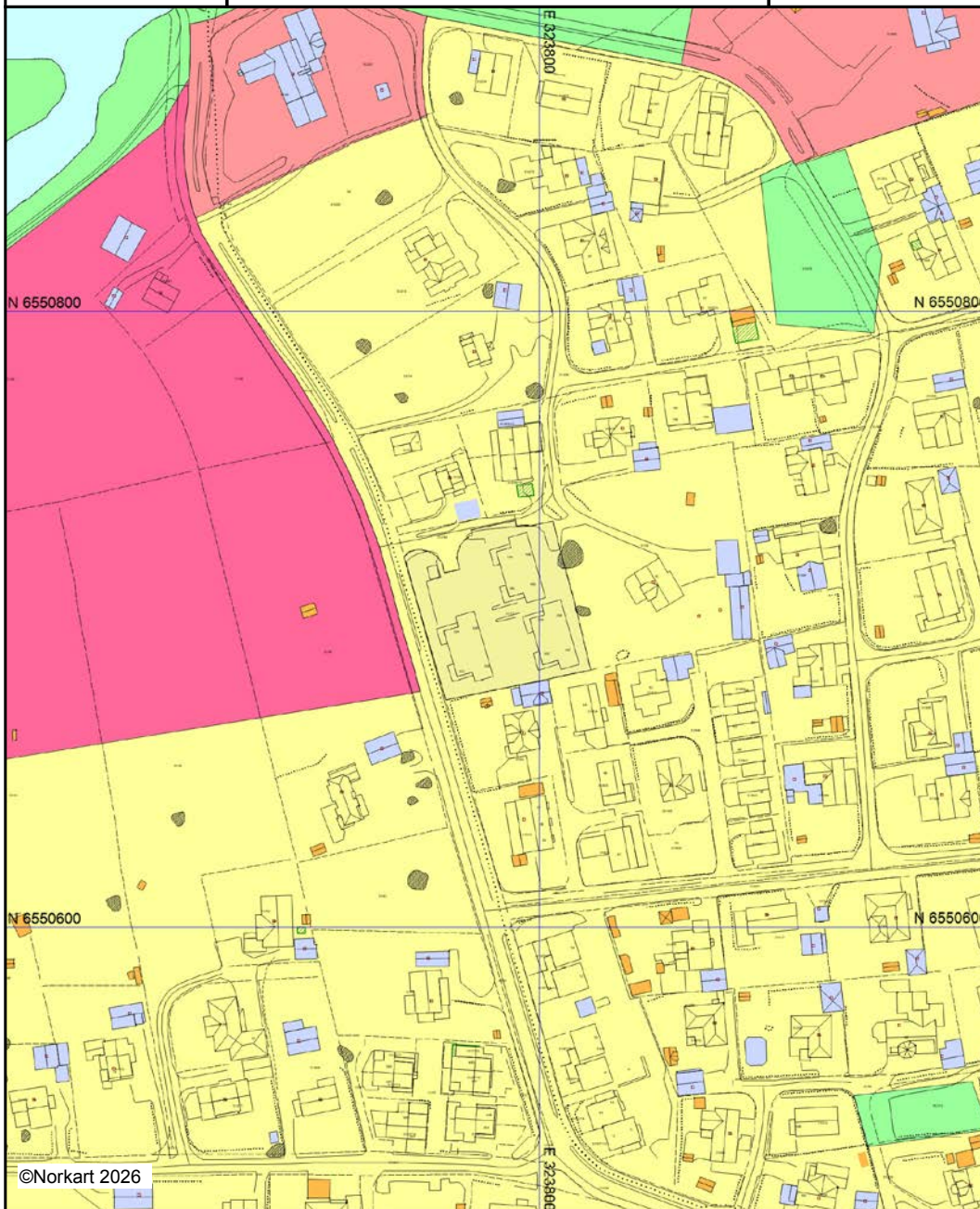
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/77/0/3
Adresse: Bedehusvegen 22B
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring







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
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



Bygninger

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




Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant



Strand kommune

Temakart

Eiendom: 31/77/0/3
Adresse: Bedehusvegen 22B
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


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
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje


TraktorvegSti

-  Sti


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending



Ledningsnett

-  Kumlokk




Høydeinformasjon

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



Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Grøft usikker
-  Kanal/Grøft



Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant



Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/77//3



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant - - - - - Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 418,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550701,44	Øst	323789

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550730,23	323792,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,76	9,53
2	6550732,2	323792,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
3	6550729,03	323777,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,89	
4	6550727,18	323778,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
5	6550727,02	323777,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,79	
6	6550725,6	323775,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	7,67
7	6550719,47	323773,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73	8,48
8	6550716,15	323774,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
9	6550715,16	323769,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
10	6550718,19	323768,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
11	6550722,58	323761,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,26	8,75
12	6550721,92	323757,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,26	10,54
13	6550720,23	323756,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	10,72
14	6550673,8	323769,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,36	
15	6550680,72	323803,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,11	
16	6550683,57	323816,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,94	
17	6550706,1	323811,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,15	
18	6550721,72	323807,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,23	
19	6550731,97	323804,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,53	
20	6550730,39	323797,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/770/3
Adresse: Bedehusvegen 22B
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



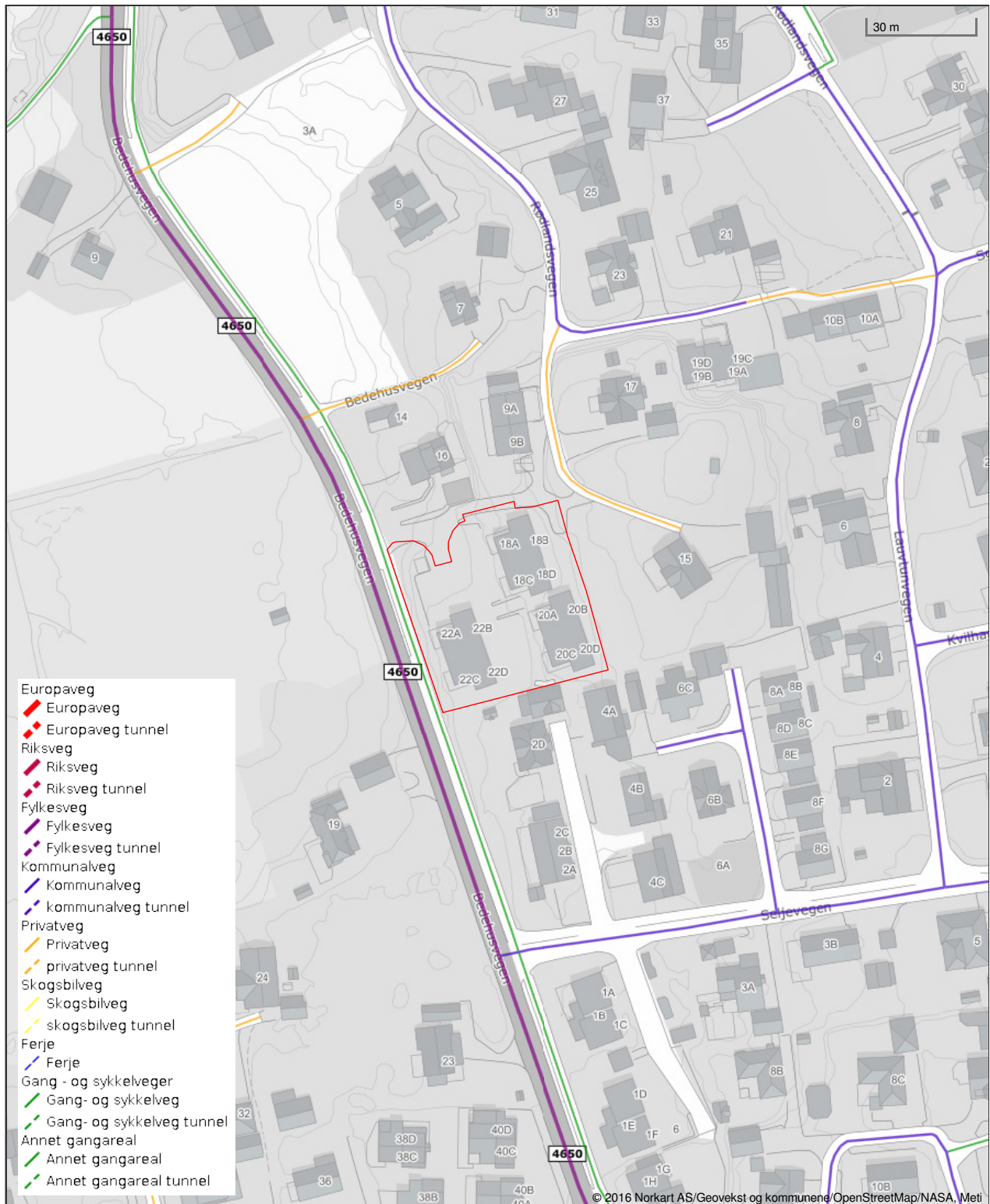
UTM-32



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



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/77//



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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BEDEHUSVEGEN

Vedtatt i årsmøte

den 22.01.2024

Fellesareal:

- alle som bor i sameiet (ink leietaker) skal bidra til å holde det rent og ryddig rundt seg.
- det er 12 obligatoriske dagnadstimer i året.
- vindu, tak, dører og kledning er fellesareal. Alt arbeid og fasade endring i fellesareal skal godkjennes av styret.
- medeier er selv ansvarlig for vedlikehold av fellesareal utenfor sin leilighet.
- skade på boenhet grunnet dårlig vedlikehold dekkes av den enkelte medeier. Gjelder ikke tak.

Innbo:

- all innredning i leilighet er medeiers ansvar.
- brannvarslere SKAL få nytt batteri hvert år, anbefalt å bytte i desember.
- alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av fagmann
- arbeid på rør og våtrom skal utføres av fagmann, medeier vil være erstatningspliktig ved uhell pga arbeid utført på eget hånd
- vedlikehold av ventilasjonsanlegg, varmepumpe, varmtvannsbereder er medeiers ansvar.
- alle medeiere plikter å tenke på brannsikkerhet, og skal utføre tiltak for å hindre faren
- filter i avtrekket skal vaskes regelmessig
- filter på villavent bør byttes regelmessig. Det er mulighet for felles abonnement.

Utvendig

- fasaden skal vaskes min hvert 2.år.
- kledning skal males hvert 10.år eller oftere ved behov
- ved maling skal rett forarbeid utføres før selve maling.
- ved slitt maling kan styre kreve at leilighet skal males før tiden.
- all fasadeendring skal varsles til styret som skal gi godkjenning før eventuelle endringer.

Generelt

- medeier har selv ansvar for å ivareta sikkerhet. Om medeier mener at arbeide ikke kan utføres på en trygg måte skal dette rapporteres til styre som vil ta en vurdering om det er nødvendig med kyndig arbeidskraft.
- styret fastslår seg retten til å kontrollere brannvarslere, komfyrvakt og komfyravtrekk. Det skal varsles i god tid.
- om medeier ikke utfører nødvendig vedlikehold så kan styre leie inn arbeidskraft som medeier står økonomisk ansvarlig for.
- avfall som ikke kan kildesorteres i søppeldunk skal leveres til miljøstasjon.
- alle som bor i sameiet skal bidra til brøyting.
- alle som bor i sameiet er pliktig til å følge sameiets vedtekter og skal være med å bidra til at sameiet er en trivelig boplass.
- det er medeier som er ansvarlig for for at nødvendig vedlikehold blir utført og mangel på vedlikehold kan føre til erstatningsplikt hvis dette fører til skade på fellesareal.
- medeier som leier ut er ansvarlig for at leietaker forholder seg til sameiets vedtekter.
- Sameiet bedehusveien ønsker at dette skal vær en koselig og attraktiv boplass for alle.

Nabolagsprofil

Bedehusvegen 22B - Nabolaget Tau - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Tau skole Linje 130	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 🚶 25.4 km
✈ Stavanger Sola	32 min 🚶

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 324 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 117 elever, 9 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 9 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Strand videregående skole 400 elever	9 min 🚶 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tau-R13 (Handelsparken)	12 min 🚶
🚗 Pizzabakeren Tau	12 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

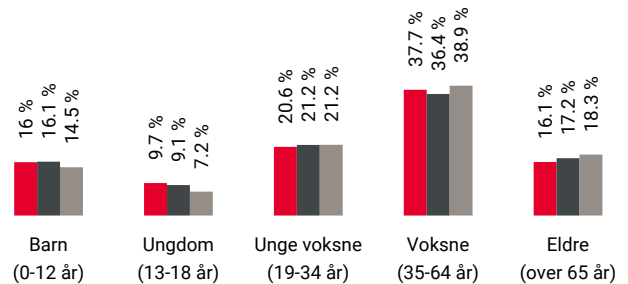
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 🚶 0.6 km
Preg barnehager Tau (1-5 år) 80 barn	12 min 🚶 1 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 101 barn	23 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Tau Post i butikk	10 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Prestamarka PostNord	9 min 🚶 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



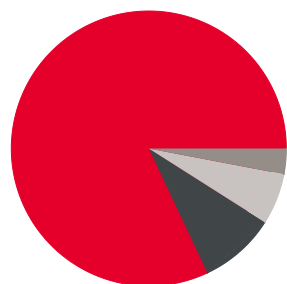
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Rødlandsmyra Fotball	4 min	0.3 km
	Tau idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min	0.4 km
	Akilles Treningssenter	13 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	

Boligmasse

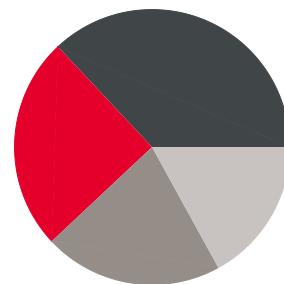


- 82% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	13 min
	Apotek 1 Tau	13 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

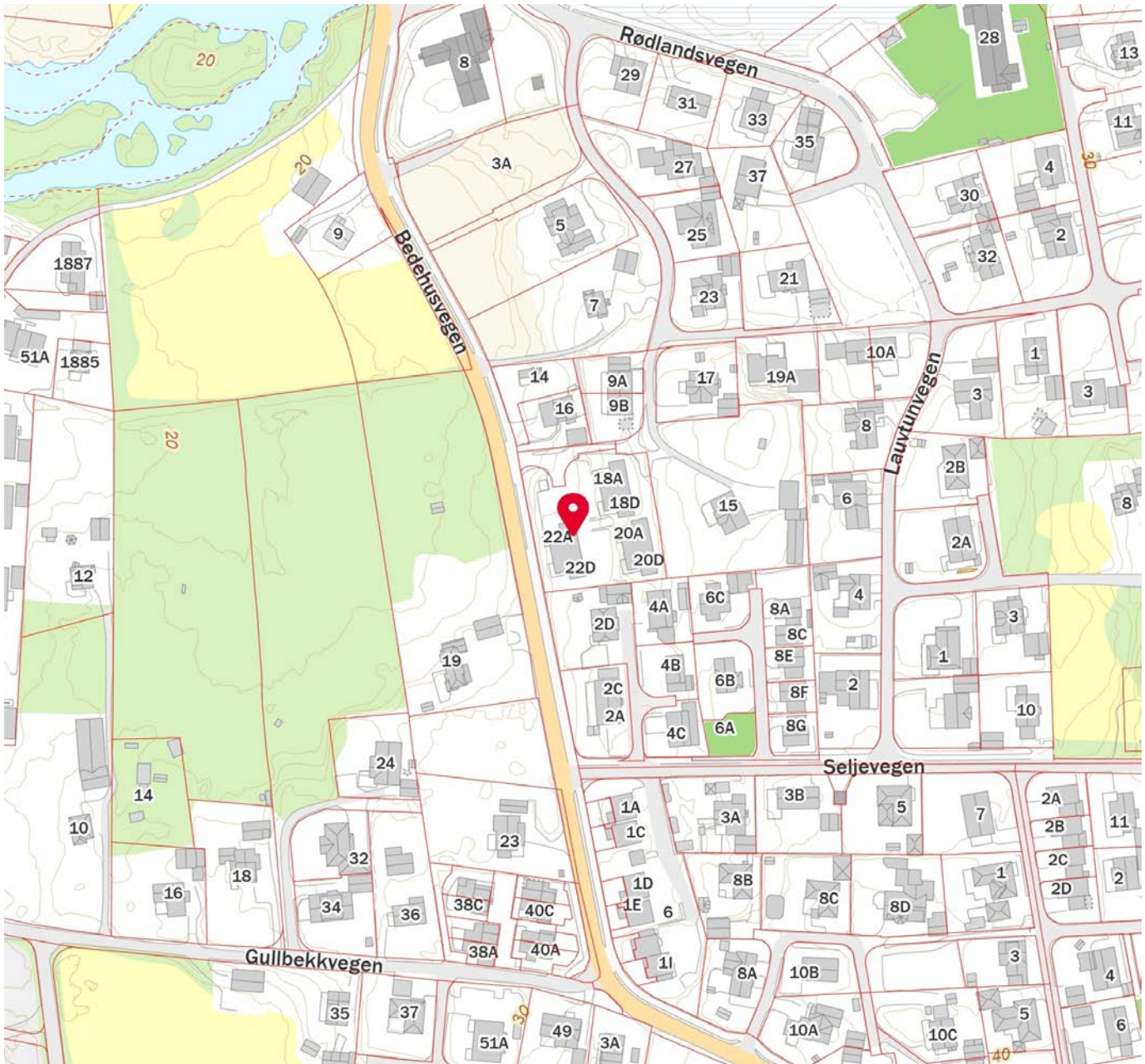
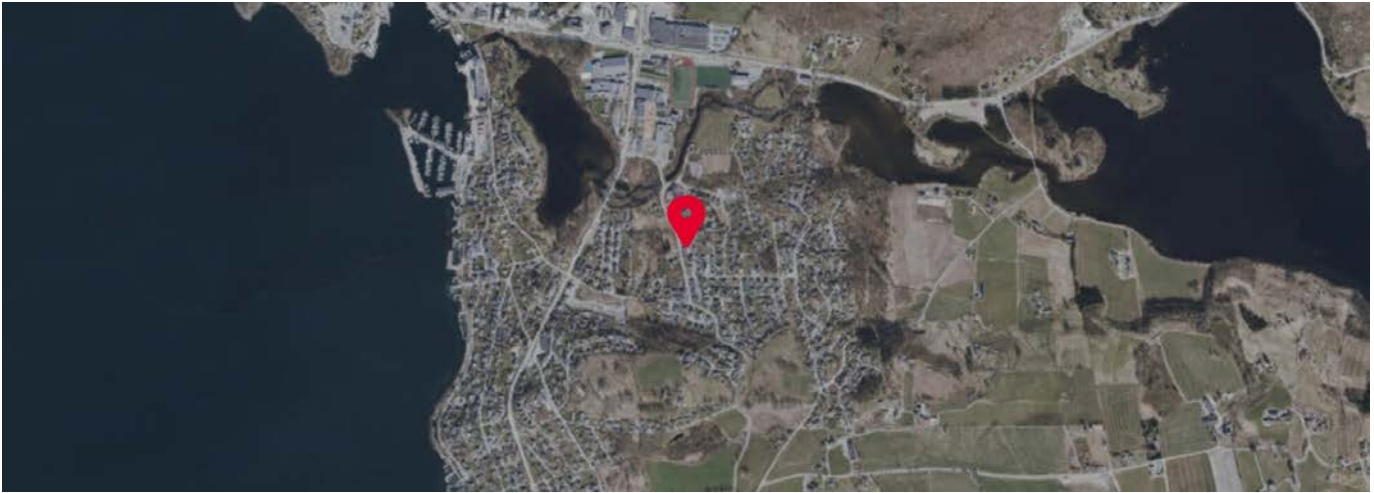


0% 43%

- Tau
- Tau
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bedehusvegen 22B
4120 TAU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal**Telefon:** 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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