

aktiv.



Gullbekkstien 32B, 4120 TAU

Tau -Attraktiv og påkostet 4-roms leilighet over to etasjer med meget sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.
Jørpeland**

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 640,-
Total ink omk.: Kr 3 168 640,-
Felleskostn.: Kr 1 155,-
Selger: Iselin Djønne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 1399.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 587
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1401250227

Tau -Attraktiv og påkostet 4-roms leilighet over to etasjer med meget sentral beliggenhet.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg har nå fått for salg en kjekk leilighet i Gullbekkstien på Tau, med kort gange til alle fasiliteter. Her har man både skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum, bussholdeplass og flotte turområder like utenfor døra. Gullbekkstien er et rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, og man har gode solforhold hele dagen!

Leiligheten ligger i 2. og 3. etg, bygget i 2000 og inneholder: entré, stue/kjøkken, bad, og tre soverom.

Siden 2023 er leiligheten påkostet med bla.:

- Skiftet alle gulver
- Malt alle rom + trapp
- Fått sprayet kjøkkenskapene og foliert benkeplate samt satt inn nye fliser over benk.
- Nninstallert gardinoppheng og gardiner
- Malt hele huset utvendig
- Pusset og malt alle
- Satt inn varmepumpe
- Nye utelamper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 18 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, bad, soverom, stue/kjøkken og bod

3. etasje

BRA-i: 30 m² Gang m/ trapp, kott / bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 5 kvm.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde 2 etg. målt i stue / kjøkken 2,39 mtr. 3 etg. 0,90 mtr. - 2,35 mtr. og i utvendig sportstbod 2,37 mtr.

Deler av arealet i 3 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Det er etablert en bod under trapp, denne er ikke medtatt i arealmålingene / tilstandsvurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1399.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet som er pent opparbeidet med grøntområder, diverse beplantninger og asfalterte parkeringsarealer. Eiendommen har gode solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Gullbekkstien 32B ligger i et attraktivt og familievennlig område på Tau, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området har gode kollektivtilbud med nærmeste bussholdeplass, Karlsakrossen, kun 2 minutters gange unna, hvor linjene 101, 130 og 140 passerer. For lengre reiser er Stavanger stasjon 23 minutter unna med bil, og Stavanger Sola kan nås på 32 minutter. For familier med barn er det skoler i nærheten. Tau skole for 1-7 klasse og Tau ungdomsskole for 8-10 klasse er kun en kort spasertur unna. Strand videregående skole er også lett tilgjengelig. Det finnes flere barnehager i området, inkludert Preg barnehager Tau og Rødlandsmyrå barnehage, begge med gangavstand. Espira Tau barnehage ligger litt lenger unna, med en avstand på 22 minutter. Dagligvarehandelen er praktisk med gangavstand til Coop Extra Prestamarka og Coop Extra Tau. Det er også post i butikk tilgjengelig. For de som er aktive, tilbyr området nærhet til skog og mark. Det er også flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert fotballbanen på Rødlandsmyra, og ballspillområdet på Lauvtunvegen, som ligger like i nærheten. Tau er et område med god kollektivtrafikk, greie butikker og et pent landskap, som gir en trygg og sentral beliggenhet med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Ryfast tunnelen gjør reisetiden mer fleksibel og kortere og dermed gjør Tau til ett enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en bygning oppført i 2000. Tilstandsvurderingen har ikke omfattet bygningsdeler som er underlagt sameiets eller borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur og grunn/fundamenter.

Etasjeskillene i leiligheten har målte høydeforskjeller. Vinduene er av typen Gilje med 2-lags glass. Ytterdøren og balkongdøren er i malt utførelse og har 2-lags glass.

Eiendommen har en vestvendt balkong som er belagt med terrassebord.

Det medfølger en utvendig bod som er oppført med en stedstøpt plate på mark.

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepaneler.

Boden har et saltak belagt med takstein, en malt boddør, samt takrenner og nedløpsrør i plast.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørbord og karm, dette kan medføre kald trekk og balkongdør er sti å åpne / lukke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det registreres noe skjevheter i rekkverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Vets, målt fra dør til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til balkongdør. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør.

I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det registreres sprekke i benplater i vedovn og pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det registreres manglende tetting mellom våtromsplater og alulist.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask

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

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det registreres lite / ingen sug i avtrekk.

- Kjøkken - 2 Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres stedvis slitte overflater i benkeplatt og kjøkkenfronter.

- Kjøkken - 2 Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det registreres manglende bruk av fettfilter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres stedvis værslitte sprosser, vindu på soverom 2 etg. tar i karm, vindu på soverom 3 etg. mot Øst er stritt å åpne / lukke, skade i vindu på bad, råteskade i vindu på soverom 3 etg. mot Vest og stuevindu mot Nordvest.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det registreres varmgang i ringe trafo i sikringsskap og manglende dokumentasjon på elkontroll.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2022

Beskrivelse: Fikk beskjed om at bad var pusset opp av et firma av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Alle bygningene her har seget litt. Så noe skjevhet er oppdaget.

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?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2024

Beskrivelse: Leilighet bortføre fikk skadedyr. Ble utbedret raskt av skadedyrfirma. Alle leiligheter i nærheten ble sjekket, og ingen funn her.

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

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 2024

Beskrivelse: Installert ny varmepumpe

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

Ja

Beskrivelse: Har tilstandsrapport fra 2024

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Gang, bad, soverom, stue/kjøkken og bod

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

3. Etasje:

BRA-i 30 kvm: Gang m/ trapp, kott / bod og 2 soverom

Bod:

BRA-e 5 kvm: Utvendig sportsbod

Standard

Del av flermannsbolig med leilighet i 2. etasje og loft som er bygget i år 2000. Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og har hatt flere oppgraderinger siden kjøp i 2023 som bla.

- Skiftet alle gulver
- Malt alle rom + trapp
- Fått sprayet kjøkkenskapene og foliert benkeplate samt satt inn nye fliser over benk.
- Nninstallert gardinoppheng og gardiner
- Malt hele huset utvendig
- Pusset og malt /byttet alle dører
- Satt inn varmepumpe
- Nye utelamper

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskekum med avrenningsbrett, ettgreps blandebatteri og fliser mellom benkeplate og overskap. Villavent kjøkkenventilator over stekesone. Hvitevarer som koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har våtromsplater på veggene. Det er mekanisk avtrekk på badet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør er fra byggeår. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.
- Varmepumpe: Fujitsu luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue/kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod. Anlegget er fra 2000.
- Ildsted: Vedovn plassert i stue.

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.

Medfølger i handelen:

- Garderobeskap på vaskrom
- Vaskemaskin + tørketrommel
- Garderobeskap på stort soverom loft
- Kommoder på soverom loft
- Vegghengt tv-benk
- Vegghengt skjenk
- Gardinskiner

Medfølger ikke: Kommoder på lyst soverom på loft med hengestol følger ikke med.

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:

2024:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024, arbeid utført av Oneco.

2022:

- Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering på felles grunn

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

N7870895

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad, Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken, vedovn plassert i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Kommunale avgifter

Kr 7 532

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 303,00

Forbruk vann 0-100m²: kr 734,00

Abonnement vann: kr 3165,00

Forbruk kloakk 0-100m²: kr 1159,00

Abonnement kloakk: kr 2171,00

Totalt: kr 7532,00

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 693 044

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 772 174

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/508

Felleskostnader inkluderer

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvile nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 155

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Krossvatnet Boligpark

Organisasjonsnummer

919585986

Om sameiet

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark. Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Buisness Partner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 587, 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:

1130/31/587/3:

03.10.2000 - Dokumentnr: 5280 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 14290 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

03.10.2000 - Dokumentnr: 5280 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/508

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hele bygget datert 11.12.2000.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet av kommunen i 1999.

Opprinnelig bod er idag omgjort til vaskerom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.2000.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 82-1-C - Reguleringsplan for Gnr 31/33 m fl på Tau, datert 26.01.1995.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

H320_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 640 (Omkostninger totalt)
90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 180 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 183 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8.900,- oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.01.2026

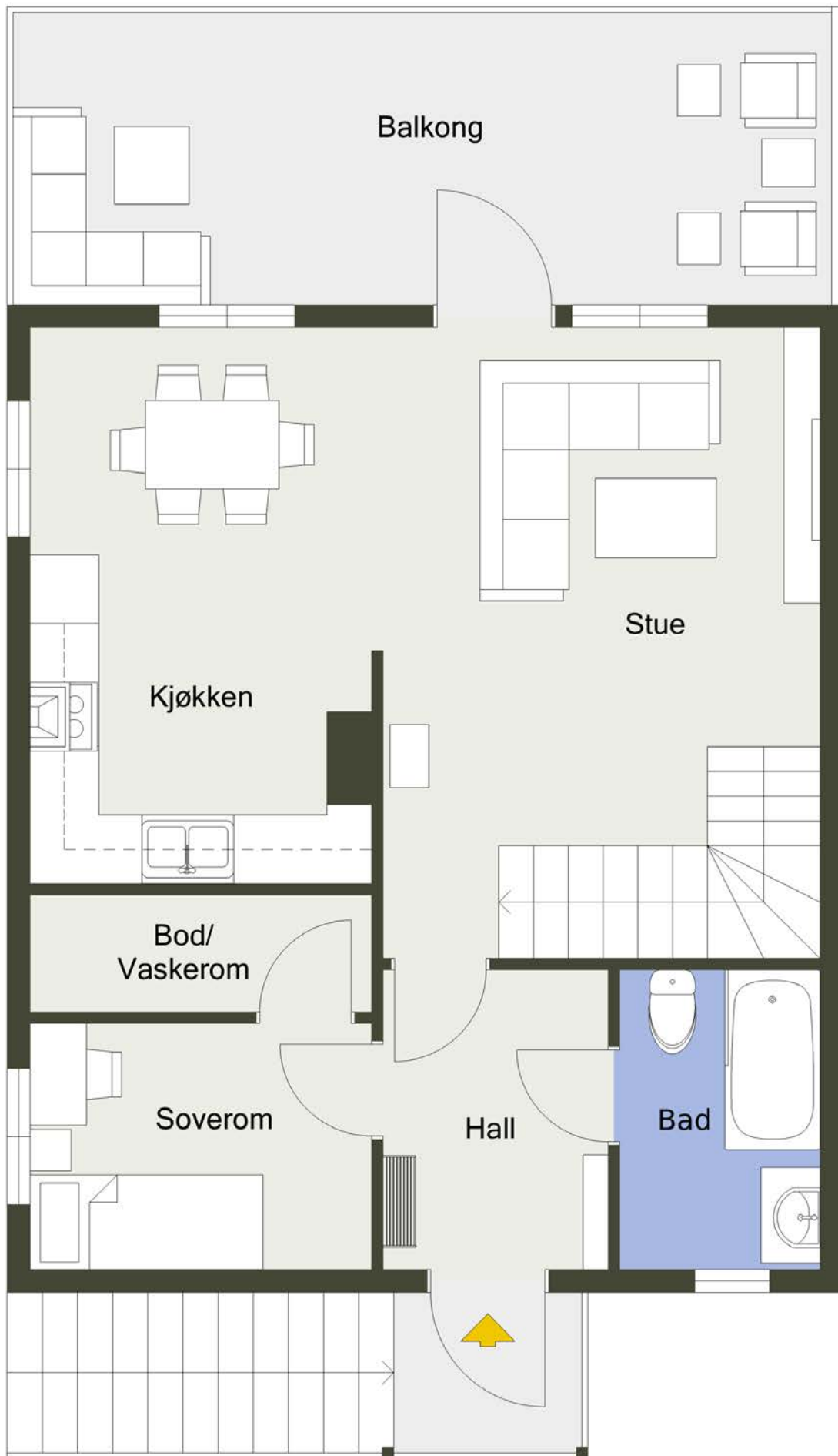




























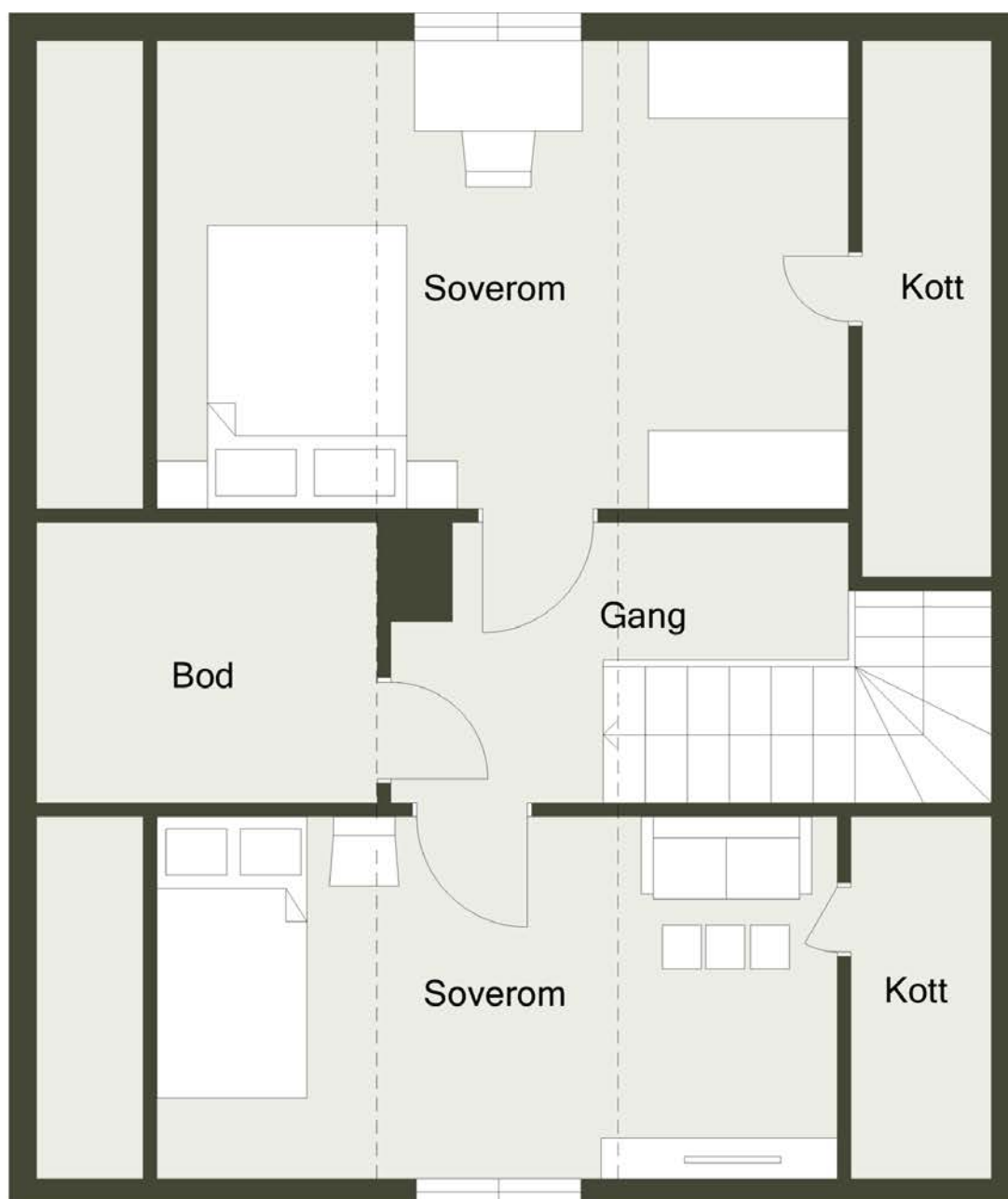






















Passer perfekt som ungdomsrom med plass til sofa og gaming



Kult rom med plass til både avslapning og hobby



Soverom 3, er et fleksibelt rom som har god plass til seng og ulike skap og hylleløsninger







Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Gullbekkstien 32B , 4120 TAU



STRAND kommune



gnr. 31, bnr. 587, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 04.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1021

Referansenummer: NU1502

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på bad og bod.

Vegger er i hovedsak belagt med malte / tapenserte plater og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og malt panel.

Hvite malte profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett, badekar m/ dusjvegg i glass, mekanisk avtrekk og elektrisk gulvvarme.

Hulltaking er foretatt i stue under trapp, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Villavent ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Sikringsskap, sentralstøvsuger, varmtvannsbereder, vannfordelerskap plassert i bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

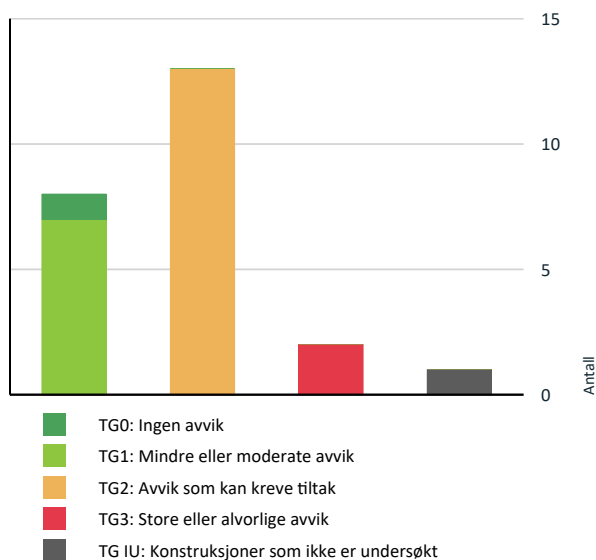
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

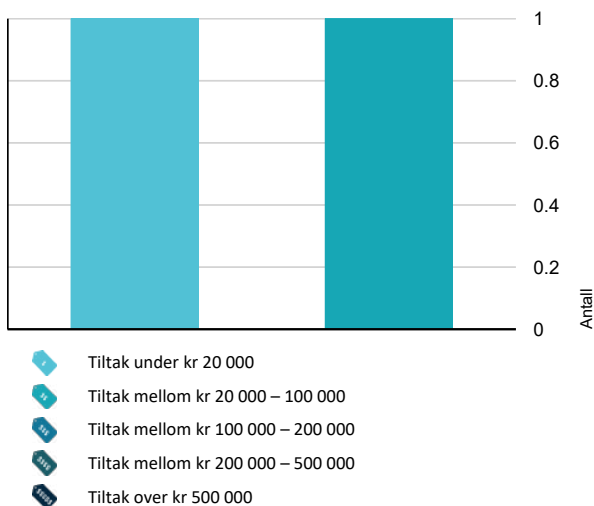
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2000

Kommentar
I følge PropCloud

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 **Vinduer**

Gilje vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte sprosser, vindu på soverom 2 etg. tar i karm, vindu på soverom 3 etg. mot Øst er stritt å åpne / lukke, skade i vindu på bad, råteskade i vindu på soverom 3 etg. mot Vest og stuevindu mot Nordvest.

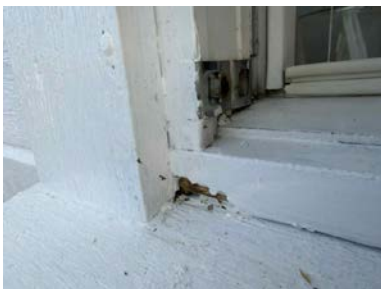
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte sprosser, justere vinduer som tar i karm og bytte vinduer med råteskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 **Dører**

Ytterdør / balkongdør i malt utførelse og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørblad og karm, dette kan medføre kald trekk og balkongdør er sti å åpne / lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å justere ytterdør og balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest vendt balkong på 18 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Rekkverket blir målt til 92 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å rette opp skjevheter i rekkverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Vests, målt fra dør til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til balkongdør. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør.

I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG IU Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekke i benplater i vedovn og pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte sprukne brennplater og det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det registreres manglende tetting mellom våtromsplater og alulist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å tette mellom våtromsplater og alulist. Dette for å unngå svellinger i våtromsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomføring til avløpsrør under vask, for å unngå at evt. lekkasje renner inn i vegg. Ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det registreres lite / ingen sug i avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler service og utbedringer på villavent avtrekkssystemet.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandeblender, fliser mellom benkeplate og overskap, koketopp, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres stedvis slitte overflater i benkeplaket og kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere oppgradering av kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Villavent kjøkkenventilator over stekesone

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende bruk av fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere fettfilter til kjøkkenventilator for å unngå at fett ødelegger motor og går opp i avtrekkskanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

❗ TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

⌚ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

⌚ TG 1 Varmesentral

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

❗ TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

❗ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i bod.

Tilstandsrapport

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.

2000

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eltervaag elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024, arbeid utført av Oneco.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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?

Ja Det registreres varmgang i ringe trafo i sikringsskap og manglende dokumentasjon på elkontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat er kun for bytte av ringetrafo og elkontroll. Evt. andre feil / mangler og kostnader kan komme etter utført elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	
------------------------------------	------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

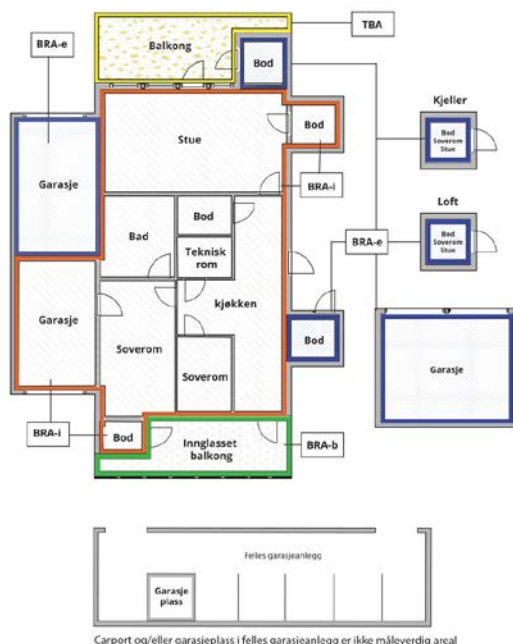
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	56			56	18		56
3 Etasje	30			30		11	41
SUM	86				18	11	97
SUM BRA	86						

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 5 kvm.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde 2 etg. målt i stue / kjøkken 2,39 mtr. 3 etg. 0,90 mtr. - 2,35 mtr. og i utvendig sportstbod 2,37 mtr.

Deler av arealet i 3 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Det er etablert en bod under trapp, denne er ikke medtatt i arealmålingene / tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig sportsbod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	33
Bod	0	0

Kommentar

Leilighet

P-rom: 2 etg. Gang, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning. 3 etg. gang m/ trapp og 2 soverom.

S-rom: 2 etg. Bod / teknisk rom. 3 etg. ikke målbart areal bod / kott.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Iselin Djønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	587		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gullbekkstien 32B							
Hjemmelshaver							
Djønne Iselin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Tau.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod BRA-e på 5 kvm. Takhøyde 2,27 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

Takrenner og nedløpsrør i plast

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med panel.

Himling er belagt med panel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Iselin Djønne

Boligen

Gullbekkstien 32B

4120 Tau

1130-31/587/0/3

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



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fikk beskjed om at bad var pusset opp av et firma av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Alle bygningene her har seget litt. Så noe skjevhet er oppdaget.

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Leilighet bortføre fikk skadedyr. Ble utbedret raskt av skadedyrfirma. Alle leiligheter i nærheten ble sjekket, og ingen funn her.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket hele leiligheten 2 under 1 måneds tid.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe

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?

♦ **Ja**

Har tilstandsrapport fra 2024

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ 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.

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

Iselin Djønne

Boligen

Gullbekkstien 32B

4120 Tau

1130-31/587/0/3

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



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fikk beskjed om at bad var pusset opp av et firma av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Alle bygningene her har seget litt. Så noe skjevhet er oppdaget.

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Leilighet bortføre fikk skadedyr. Ble utbedret raskt av skadedyrfirma. Alle leiligheter i nærheten ble sjekket, og ingen funn her.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket hele leiligheten 2 under 1 måneds tid.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe

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?

♦ **Ja**

Har tilstandsrapport fra 2024

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN

«MYRANE», TAU, STRAND KOMMUNE

§ 1 For hele det regulerte område gjelder

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Etter at reguleringsbestemmelsene er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
3. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Strand kommune.

§ 2 For boligområder gjelder

1. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bygningsloven.
2. Garasjens plassering skal anmeldes sammen med bolighuset. I tillegg til garasjen skal det for hver tomt anordnes en biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med maks grunnflate på 35,2 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass, skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
3. Bygningsrådet kan vedta bebyggelsesplan for hele eller deler av det regulerte området.
4. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd loft og kjeller, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalveg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal.

§ 3 For friområder gjelder

Bygningsrådet godkjenner plan for lekeplasser.

§ 4 Andre bestemmelser

1. De viste frisktarealer skal nedplaneres slik at terrenget ikke noe sted ligger høyere enn 0,5 m over et tenkt plan lagt gjennom de kryssende vegers senterlinjer. Gjerder og beplantning skal ha maksimal høyde på 0,8 m over kjørebanen.

2. Bygningsrådet kan la oppføre fysiske stengsler som hindrer gjennomkjøring som ikke er i samsvar med planens intensjoner.
3. Mellom veg (regulert gang- og sykkelveg) og byggegrense langs Rv. 13 kan det anlegges støyskjerm, fortrinnsvis støyvoll. Når bygningsrådet finner det påkrevet kan det kreve iverksatt tiltak som sikrer støyskjerming mot boligområdet. Støyskjerming kan kreves gjennomført før boligbebyggelse tas i bruk.

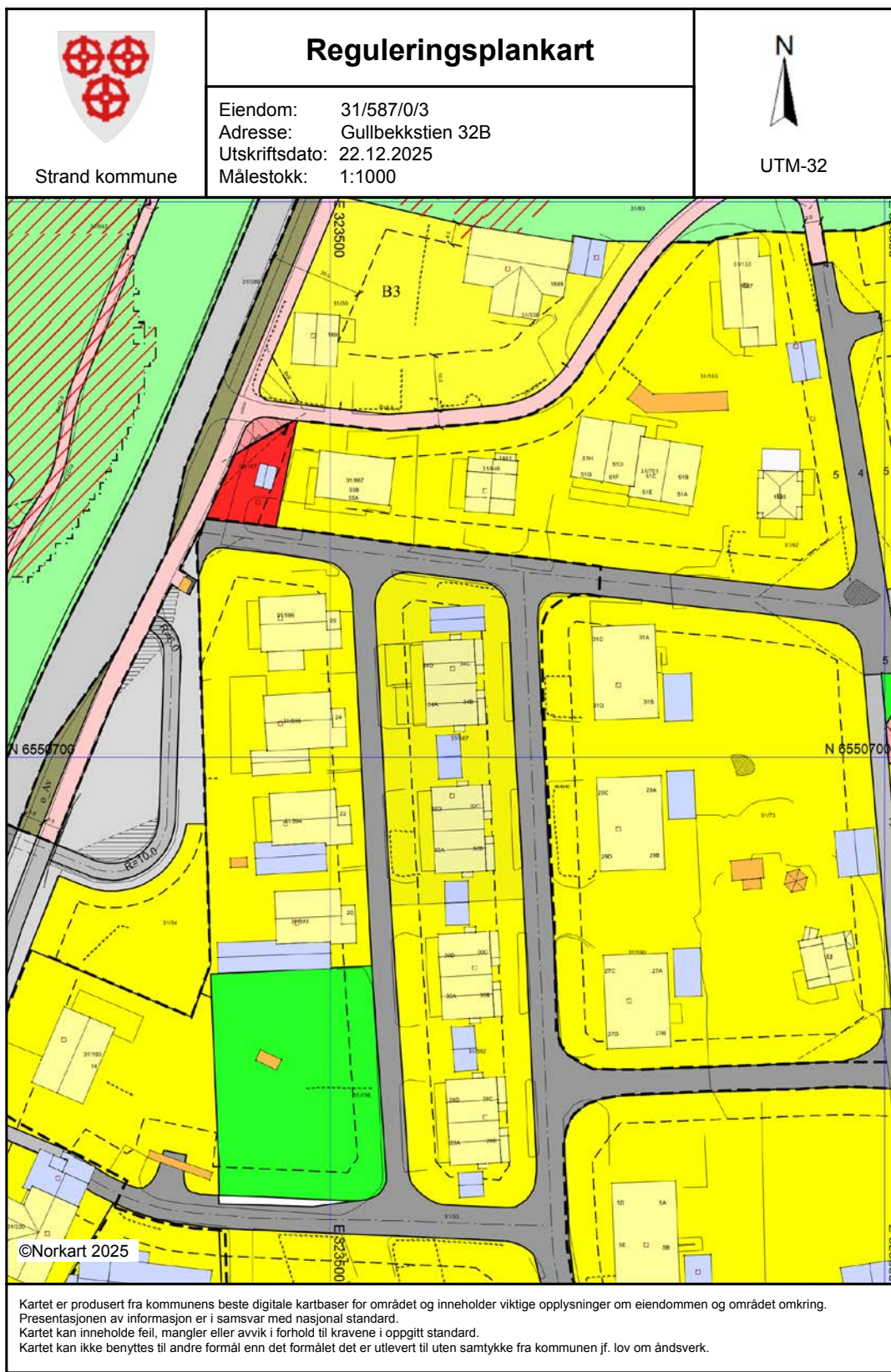
§ 5 Område for bolig/industri, gnr 31, bnr. 328

1. I området kan det foruten bolig oppføres mindre verksted for næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omliggende bebyggelse med hensyn til støy, luftforurensing eller stor transport. Verkstedbygninger skal eksteriørmessig tilpasses plasseringen i et boligområde.
2. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer for bolig og i en etasje for verksted. Tillatt bebygd areal skal ikke være større enn 20 % (BYA=20 %).
3. For hver bolig skal det avsettes plass for 2 parkeringsplasser og verkstedet skal det avsettes en parkeringsplass for hver 100 m².

§ 1 til § 4 er stadfesta av Fylkesmannen i Rogaland, 15. 01. 1982

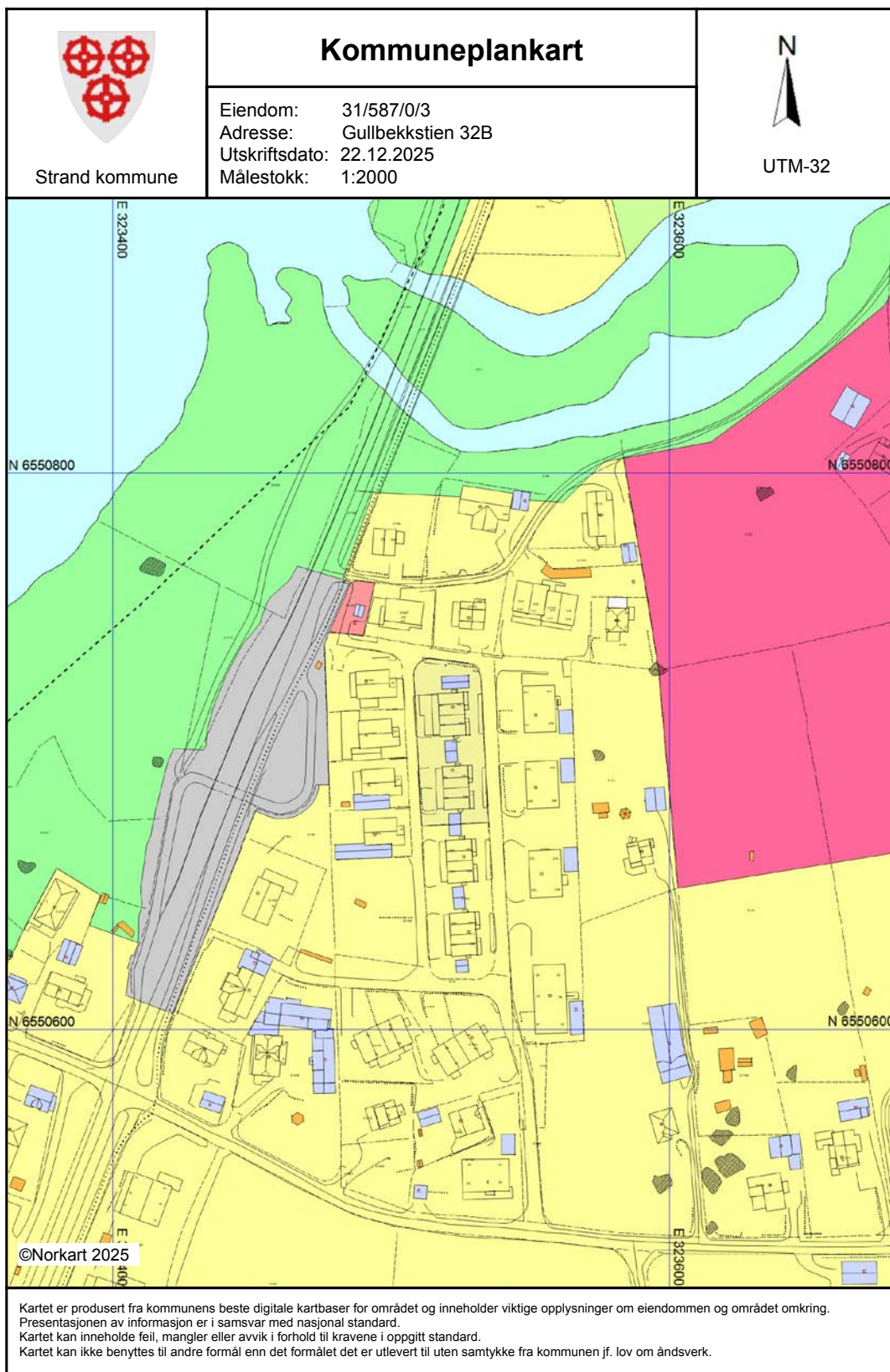
§ 5 er egengodkjent av Kommunestyret i Strand 25. 03. 1992

Mindre vesentlig planendring forvaltningsutvalget sak 81/03 den 23.09.03 – tomterekke inntil reguleringsplan 82-1-c gis utnyttelsesgrad 30% BYA. Planendringen omfatter også endringer innenfor planen 82-1-c.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frisiktsone ved veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Annet trafikkområde (på land)
	Anlegg for lek
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse
	Tjenesteyting
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Innsjøer og vassdrag	
	Kanal/Grøft usikker
	Kanal/Grøft
Eiendomsinformasjon	
	Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
	Stein
Bygningsmessige anlegg	
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
Adresser	
	Adressepunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant i tunnel
	Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  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
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

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

VEDTEKTER
FOR
KROASSVATNET BOLIGPARK

Vedtatt i styremøte for sameie onsdag 14. juni 2017.

§1) Navn og formål:

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark.

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 31 bnr 582 og bnr 587 i Strand kommune.

§2) Seksjoner og ansvar:

Sameiet består av 16 seksjoner/boenheter med tilhørende boder i henhold til seksjonsbegjæring (datert , tinglyst 23.06.00.)

Den enkelte sameier er ansvarlig for Sameiets felles forpliktelser, dels i forhold til sin sameiebrøk og dels basert på like forpliktelser pr. boenhet, jfr.§5 nedenfor.

Sameier skal ved salg eller utleie av sin boligseksjon ta ansvar for at vedtektene og ordensregler aksepteres som en del av kontrakten med ny eier/leietaker.

§3) Rettslig råderett:

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i vedtekter eller som følger av Lov om eierseksjoner.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameiet som følger av sameieforholdet, jfr. Lov om eierseksjoner§25 og Lov om pant, §6.1 om lovbestemt pant i fast eiendom.

§4) Faktisk råderett:

Sameiermøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Boligenhetene må bare benyttes til boligformål.

Boenheten må ikke brukes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre boenheter.

[Skriv her]

§5) Felleskostnader/vedlikeholdsfond:

Den enkelte sameier betaler et månedlig beløp til å dekke felleskostnader.

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Sameiermøtet avgjør hvilke fellestjenester som skal kjøpes og hvilke oppgaver som skal løses på annen måte, for eksempel ved organisert dugnad i sameiet.

Eierbrøken pr. leilighet er som følger: 75/508

§6) Vedlikehold/renhold:

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av boder, dører og vinduer påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av inngangs- og balkongdører er likeså den enkelte bruksenhet sitt ansvar.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Dette inkluderer ordinært vedlikehold som renhold/ maling av fasade med videre. Større utvendige utbedringer som for eksempel bytte av tak og ny drenering dekkes av sameie.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skader i andre seksjoner.

Beboere som av ulike årsaker ikke kan delta eller medvirke med aktuell dugnadsinnsats, skal kunne pålegges en økonomisk kompensasjon som står i rimelig forhold til dugnadsformålets omfang og karakter. Styrer fastsetter nærmere satser for dette. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret fritta beboere både fra dugnadsplikt og fra økonomisk kompensasjon for manglende dugnadsbidrag.

§7) Mislighold:

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameiers/beboers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers/beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, skal styret i første omgang gi vedkommende sameier/beboer en skriftlig advarsel med frist på en måned til å ordne opp i forholdet.

[Skriv her]

§5) Felleskostnader/vedlikeholdsfond:

Den enkelte sameier betaler et månedlig beløp til å dekke felleskostnader.

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Sameiermøtet avgjør hvilke fellestjenester som skal kjøpes og hvilke oppgaver som skal løses på annen måte, for eksempel ved organisert dugnad i sameiet.

Eierbrøken pr. leilighet er som følger: 75/508

§6) Vedlikehold/renhold:

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av boder, dører og vinduer påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av inngangs- og balkongdører er likeså den enkelte bruksenhet sitt ansvar.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Dette inkluderer ordinært vedlikehold som renhold/ maling av fasade med videre. Større utvendige utbedringer som for eksempel bytte av tak og ny drenering dekkes av sameie.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skader i andre seksjoner.

Beboere som av ulike årsaker ikke kan delta eller medvirke med aktuell dugnadsinnsats, skal kunne pålegges en økonomisk kompensasjon som står i rimelig forhold til dugnadsformålets omfang og karakter. Styrer fastsetter nærmere satser for dette. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret fritta beboere både fra dugnadsplikt og fra økonomisk kompensasjon for manglende dugnadsbidrag.

§7) Mislighold:

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameiers/beboers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers/beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, skal styret i første omgang gi vedkommende sameier/beboer en skriftlig advarsel med frist på en måned til å ordne opp i forholdet.

[Skriv her]

Dersom sameier/beboer etter fristens utløp fremdeles misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, jfr. Første ledd overfor, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. §26 og §27 i Lov om eierseksjoner.

Mislighold kan være både av økonomisk og ikke-økonomisk karakter. Mislighold av ikke-økonomiske er for eksempel gjentatte brudd på vedtatte ordensregler.

§8) Forsikring og skader:

Bygningsmassen på sameiet holdes forsikret av sameiet. Øvrige forsikringer dekkes av den enkelte sameier/beboer. Innbo er en privat forsikring.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

§9) Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, likeså skal sameiermøtet holdes når forretningsfører/kasserer, eller dersom minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig og med minst 3 høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

§10) Saker som skal behandles i ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- konstituering
- årsrapport fra styret
- årsregnskap
- valg av styre og revisor
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§11) Styret:

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer, samt en vara. Optimalt 4 styremedlemmer og 1 vara, en representant fra hver av de fire 4-mannsboligene.

[Skriv her]

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. For å sikre kontinuitet i styrer fra år til år, skal det hvert år velges 2 nye medlemmer, første gang etter 1 års funksjonstid og etter loddtrekning om hvilke to styreplasser som er på valg.

Styret konstituerer seg selv og velger formann, nestformann, kasserer/forretningsfører. Kasserer/forretningsfører kan være en person som ikke er innvalgt i styret. Vedkommende vil ha møte- og talerett, men ikke stemmerett i styret.

Dersom styremedlem flytter eller av andre grunner ikke lenger kan ivareta vervet, plikter sameiet å stille med ny representant til styret.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er også ansvarlige for å delta i ordinær styrevirksomhet/-verv.

§12) Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan skaffe vedtak når minst tre av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av 2 – to -av styrets medlemmer i fellesskap (?)

§14) Andre bestemmelser:

For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med senere endringer.

[Skriv her]

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. For å sikre kontinuitet i styrer fra år til år, skal det hvert år velges 2 nye medlemmer, første gang etter 1 års funksjonstid og etter loddtrekning om hvilke to styreplasser som er på valg.

Styret konstituerer seg selv og velger formann, nestformann, kasserer/forretningsfører. Kasserer/forretningsfører kan være en person som ikke er innvalgt i styret. Vedkommende vil ha møte- og talerett, men ikke stemmerett i styret.

Dersom styremedlem flytter eller av andre grunner ikke lenger kan ivareta vervet, plikter sameiet å stille med ny representant til styret.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er også ansvarlige for å delta i ordinær styrevirksomhet/-verv.

§12) Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan skaffe vedtak når minst tre av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av 2 – to -av styrets medlemmer i fellesskap (?)

§14) Andre bestemmelser:

For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med senere endringer.

[Skriv her]

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.09.2000	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	75/508	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	28.09.2000			31/587, 31/587/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DJØNNE ISELIN F291188*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gullbekkstien 32B 4120 TAU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullbekkstien 32B	H0101	31/587/0/3	87	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gullbekkstien 32 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19466531		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	11.12.2000

1: Bygning 19466531: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 11.12.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	278
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	278
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeattest	22.09.1999	05.09.2000	
Igangsettingstillatelse	01.08.2000	18.12.2000	
Tatt i bruk	11.12.2000	19.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullbekkstien 32B	H0101	31/587/0/3	87	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	62	0	62	0	0	0
H01	2	112	0	112	0	0	0
U01	2	104	0	104	0	0	0

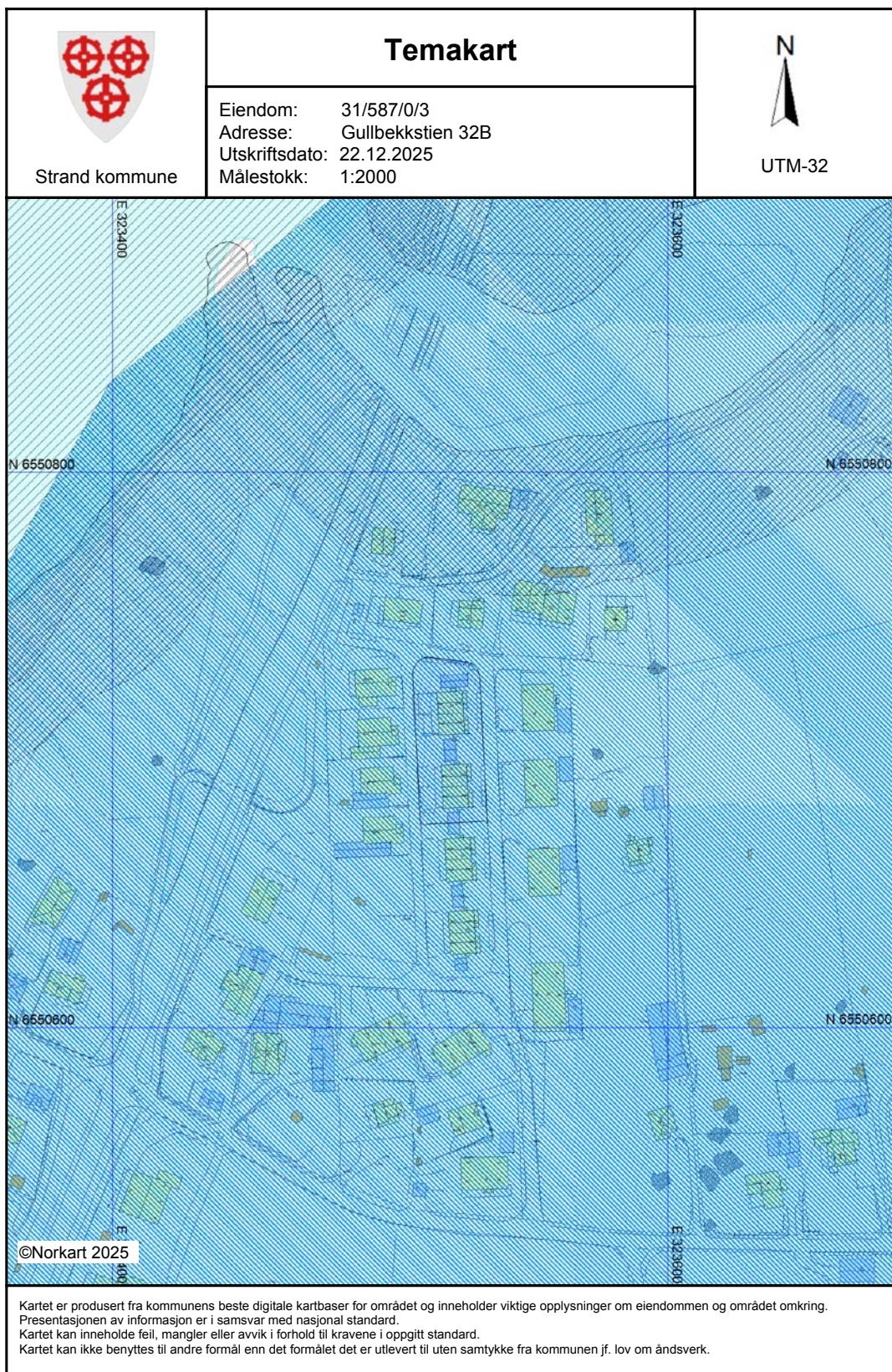
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 31/587

Bruksnavn		Beregnet areal	1399.5
Etablert dato	23.06.2000	Historisk oppgitt areal	1399.8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6550702.9	323521.58	0	Ja	1399.5	



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett

-  Kumlokk

Høydeinformasjon

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

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Kanal/Grøft usikker
-  Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense

Adresser

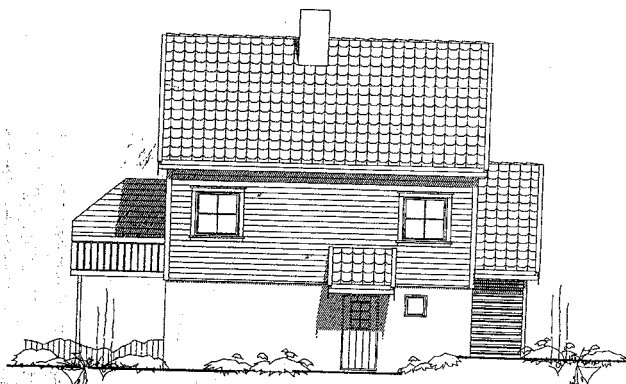
-  Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

STRAND KOMMUNE
FURVALTNINGSKOMITEEN

Sak 737/99

Gjeldgjort 22.7.99

Sign. A. Skjævel

19466531

31/587

Selsk. 1-4

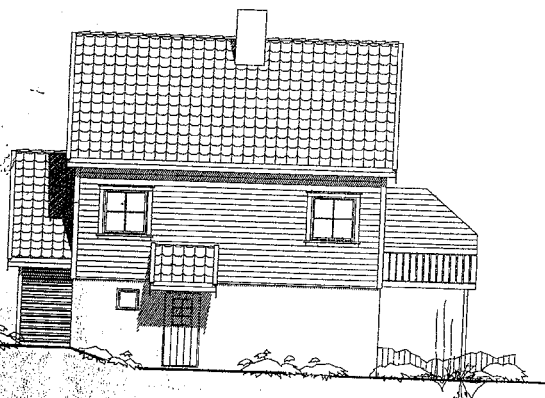
STRAND KOMMUNE			
Stemte	Løst		
Kopi til	1	0	Uoff 9
Ferdig	Avsluttet		
Saksbehandler	Saksbehandler		

Vikevåg Relast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Byggherre: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
	Byggesaksnr: MYRANE BOLIGOMRADE	Inst: EBR
	Kommune: TAU	Prosjekt: EB621
	Gitt: _____ Bort: _____ Malt: 13100	Tegnert: 503

© Tegnere og byggeri skal lov og opphevet



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN

Sak 737/99

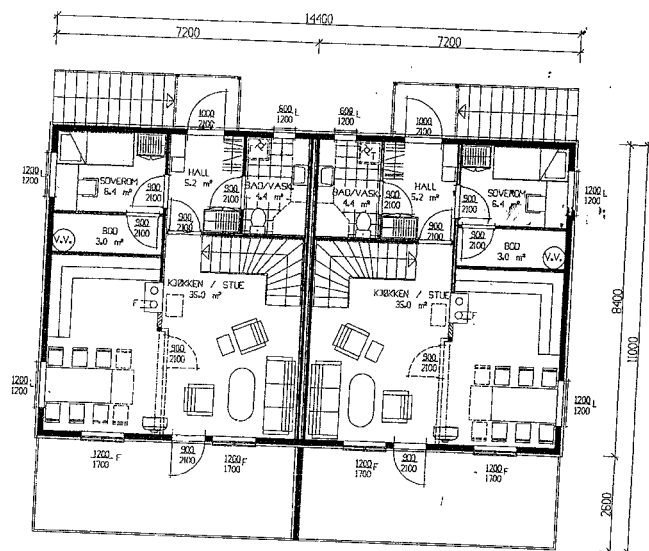
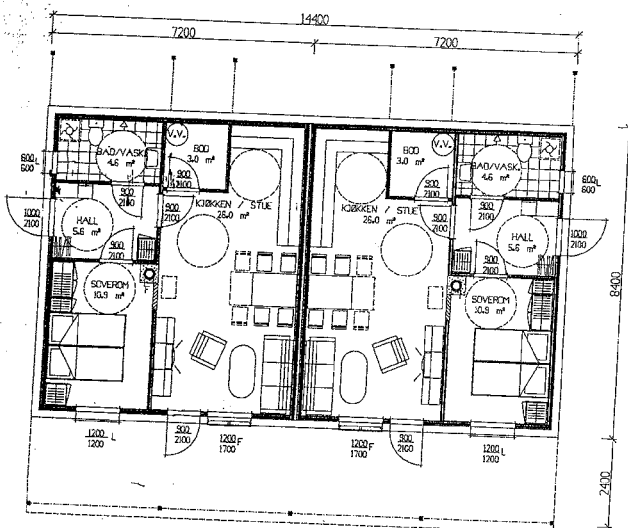
Godkjent 22.11.99

Sign. A. Skarpe

STRAND KOMMUNE			
Saksnr.	Løpnr.		
Høp nr.		Utg.	
		8	
Saksnr.		Ansatt	

Vikevåg prelast as 4150 KENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Bysaghenr:	HELGE MELTVEIT	Dato:	02.07.99
	Bysagadresse:	MYRANE BOLIGOMRADE	Tract:	EBB
	Kommune:	TAU	Prosjekt:	EBB21
	Gnr:	Bnr:	Mål:	1:100
			Tegner:	504

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

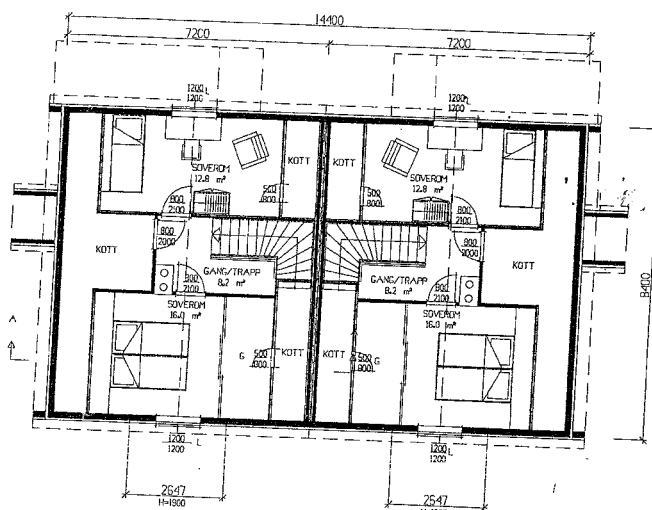
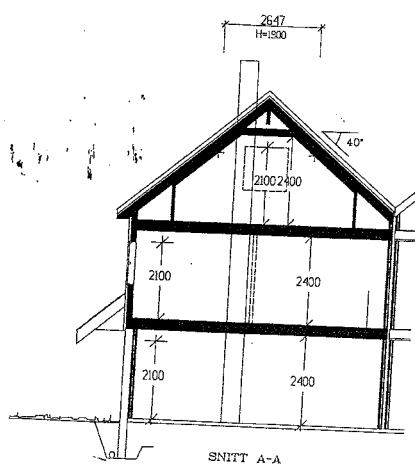


1 ETG BRA = 55.86 X 1.0 = 55.86 KVM
 LOFT BRA = 31.08 X 0.6 = 18.65 KVM
 BRA = 86.94 KVM BA = 74.31 KVM
 LEIL BRA = 51.96 KVM BA = 51.96 KVM
 GR.FLATE PR LEIL. = 50.48 KVM

Sak 7370/99
 Godkjent 22.09.99
 Sign. A. Skjerve

STRAND KOMMUNE		
Stalant	Lepark	
Kjøpt	1 0 00	Uart
		Antall
Kjøpt	1 0 00	

Vikevåg prelast as	Bysgherre: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
4150 REINSEBY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Bygghet: MYRANE BOLIGOMRADE	Trakt: FBR
	Kommune: TAU	Prosjekt: EB62
	Grnt: Grnt: MÅL: 1:100	Tegner: SOI
© Tegningen er beskyttet. Vikevåg prelast as.		



CONCLUSIONS

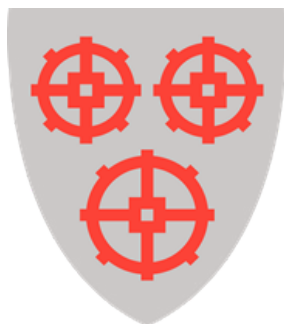
737,99

CCL 4000

STRAND KOMMUNE			
Bakstur.		Løpnr.	
Kopit til	1 9 88	U.oll.	5
		Avtakst	
Hakst		Sakst.	
Avtakst			

 Vikevåg Relast as 4150 RIMNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Pluggeserie: <u>HELGE MELTVIT</u>		Date: <u>02.07.99</u>
	Byggeskisse: <u>MYRANE BOLIGOMRADE</u>		Innt: <u>FER</u>
	Korrespond: <u>TAU</u>		Prosjekt: <u>C8521</u>
	Gnr:	Bnr:	Mål: <u>1:100</u>

© Torsdalen er iherdlig takk for en god samarbeid.



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
05.01.2026

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	587	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse:	Gullbekkstien 32B, 4120 TAU								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Januar	19466531	1651	Tilsyn/feiling		1 Stk	303	01.01.2026		25,25	303	01.01.2026	31.01.2026
Januar	19466531	1725	Forbruk vann 0-100m2		1 Stk	734	01.01.2026		61,17	734	01.01.2026	31.01.2026
Januar	19466531	1726	Abonnement vann		1 Stk	3 165,00	01.01.2026		263,75	3 165,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	19466531	1735	Forbruk kloakk 0-100m2		1 Stk.	1 159,00	01.01.2026		96,58	1 159,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	19466531	1736	Abonnement kloakk		1 Stk	2 171,00	01.01.2026		180,92	2 171,00	01.01.2026	31.01.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

Nabolagsprofil

Gullbekkstien 32B - Nabolaget Tau - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsakrossen Linje 101, 130, 140	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 25.1 km
Stavanger Sola	32 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 353 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 103 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Strand videregående skole 400 elever	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tau-R13 (Handelsparken)	11 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

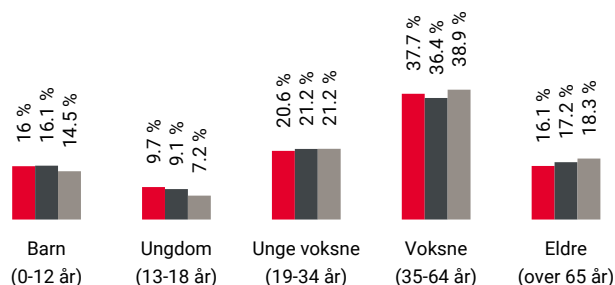
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	6 min
Coop Extra Tau Post i butikk	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



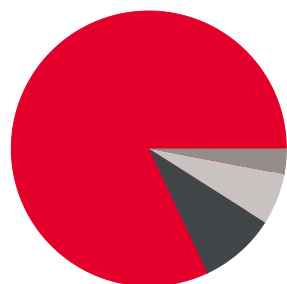
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Rødlandsmyra Fotball	6 min	0.5 km
	Lauvtunvegen Ballspill	7 min	0.6 km
	Akilles Treningssenter	13 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

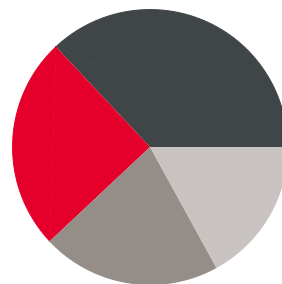
13 min



Apotek 1 Tau

12 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



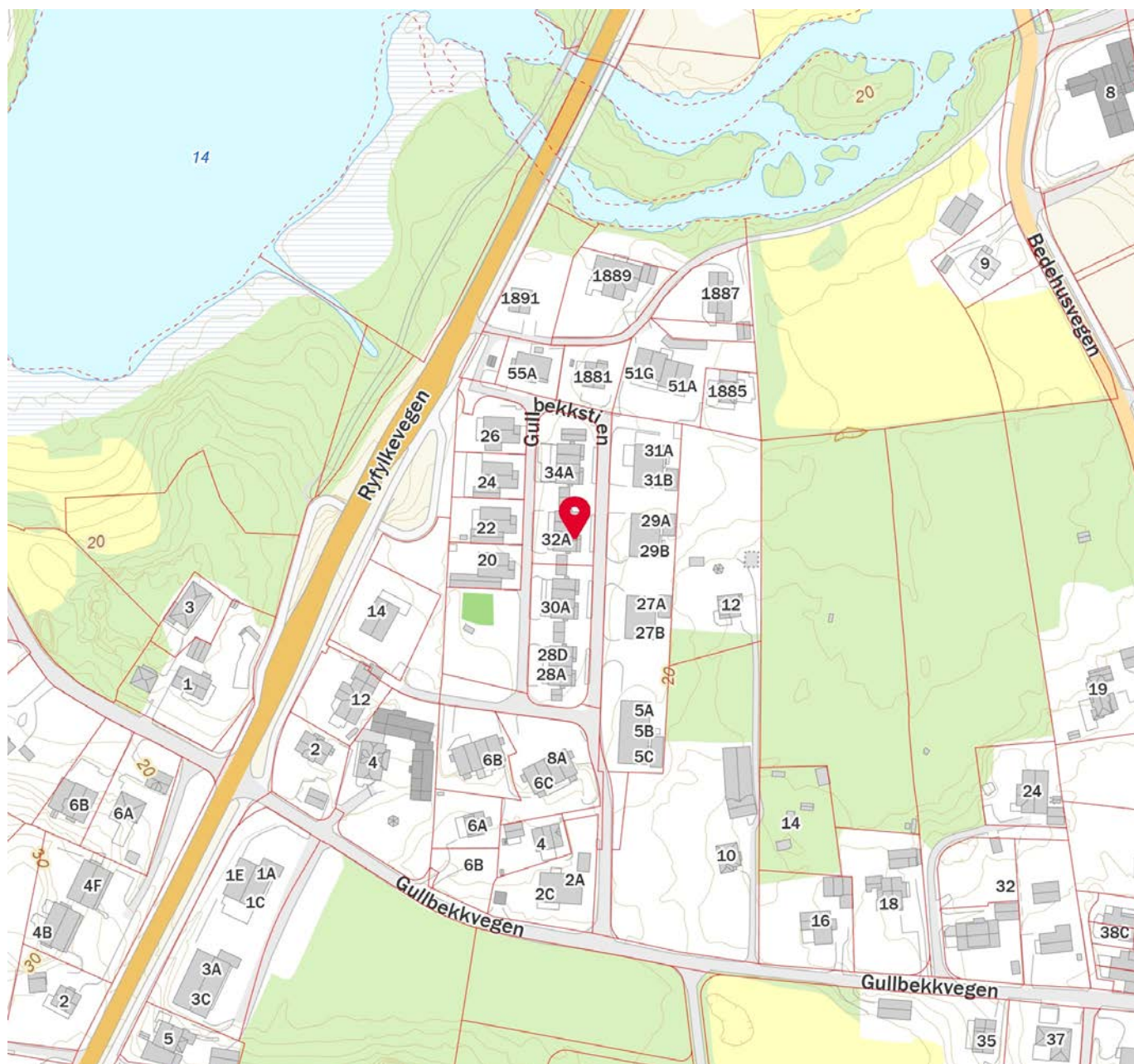
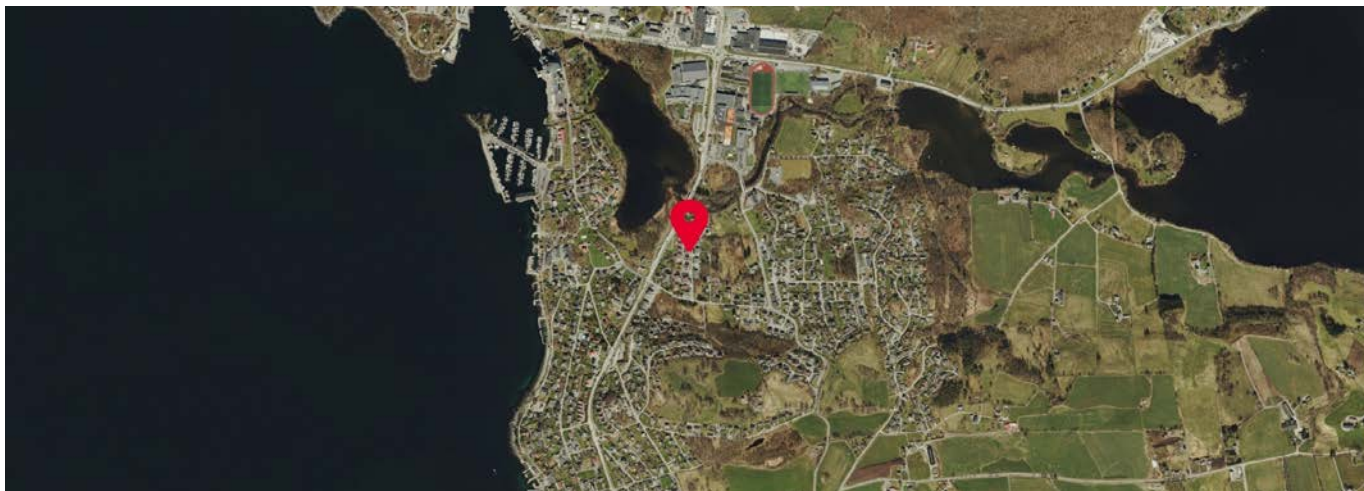
0%

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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Gullbekkstien 32B
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre