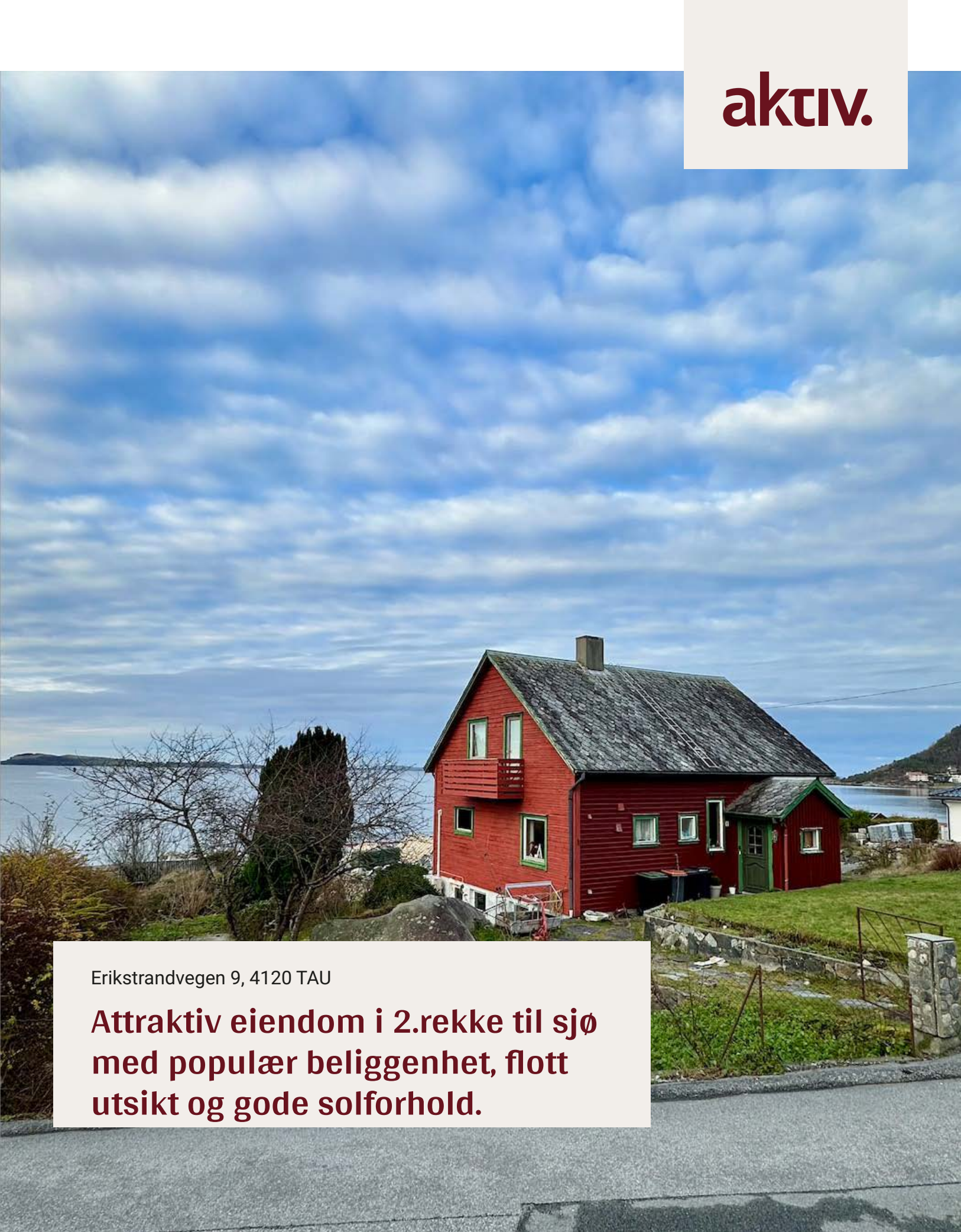




aktiv.

Erikstrandvegen 9, 4120 TAU

**Attraktiv eiendom i 2.rekke til sjø
med populær beliggenhet, flott
utsikt og gode solforhold.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-
Total ink omk.:	Kr 4 290 000,-
Selger:	Anne Berit I. Amdal
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1958
BRA-i/BRA Total	181/181 kvm
Tomtstr.:	744.2 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 352
Oppdragsnr.:	1401250216

Attraktiv eiendom på Tau i 2.rekke til sjø med populær beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold.

Vi har nå fått for salg en attraktiv boligeiendom i meget populært område på Tau, like ved sjøen med flott utsikt mot fjorden.

Eiendommen ligger på en høyde i 2.rekke til sjø med få skritt til både sjøkanten, badeplasser og tursti, og det er et ypperlig boligområde for blant annet barnefamilier med rolige og idylliske omgivelser. Man har også kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker og sentrum, samt bussholdeplass med hyppige avganger til Stavanger og Nord-Jæren.

Boligen er bygget i 1958 og går over 3 plan:

U.et: Gang og kjellerstue

1.et: Entrè, gang, wc, 1 soverom, stue og kjøkken.

2.et: Gang, bad, 3 soverom, kontor og kott.

Boligen har behov for oppussing og renovering.

Eiendommen har en romslig tomt på 744m² med opparbeidet hage hvor det er god boltreplass for store og små.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Tegninger	51
Eiendomskart	53
Reguleringsplankart	55
Grunnkart	57
Vegstatuskart	58
Nabolagsprofil	59
Budskjema	67

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Gang m/ trapp og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, gang m/ trapp, toalettrom, soverom og stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang m/ trapp, bad, kontor og kott og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Deler av arealet i 2 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).

Takhøyde kjeller, målt i kjellerstue 2,06 mtr. 1 etg. målt i stue 2,36 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 mtr.

Kott inngår som p-rom for 2 etg. pga. takhøyde og største del av rommene er ikke målbare.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

744.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med gressplen, busker og hekkplanter.

Tomten er lett skrånende med meget gode solforhold og flott utsikt mot fjorden.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde på Tau, like ved sjøen med rolige og barnevennlige omgivelser. Boligen ligger i 2.rekke fra sjøen med flott utsikt mot fjorden, og meget gode solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld.

Erikstrandvegen er et veltablert område sentralt på Tau med kort gange til både skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum. Videre er det få skritt til populær tursti og flotte badeplasser, samt kort vei til et eldorado av turmuligheter i skog og mark.

Det er kort vei (ca 25 min) til Stavanger gjennom Ryfast, og det er hyppige bussforbindelser for offentlig transport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Tau

Skolekrets

Tau

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1958.

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Fundamentene består av en grunnmur med kjeller, og byggegrunnen er av ukjent type.

Grunnmuren i kjelleren er av betong.

Dreneringen er fra byggeår, og grunnmursplast er mest sannsynlig ikke benyttet.

Ytterveggene består av bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med skifertakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillene består av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Ytterdører er i malt utførelse, og vinduer samt balkongdører har 1- og 2-lags glass.

Eiendommen har en vestvendt terrasse belagt med terrassebord, en vestvendt balkong belagt med terrassebord, og en sørvendt balkong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Rekkverket blir målt til 75 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

- Takkonstruksjon

Avvik: TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

- Ildsted/Skorstein

Avvik: Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det registreres slittasje i overflater og svellinger i benkeplate.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det registreres slittasje i ventilator, men den fungerer.

- Toalettrom

Avvik: Det registreres slittasje / skader i overflater og ingen ventilasjon.

- Avløpsrør

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

- Vannledninger

Avvik: Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.

- Elektrisk

Avvik: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

- Varmesentral

Avvik: Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

- Varmtvannsbereder

Avvik: Bereder er plassert i rom uten sluk men med avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk og vvb. har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Ventilasjon

Avvik: Det registreres manglende ventilasjon i vaskekjeller, kjellerboder, toalettrom, kott 2 etg. og utendige ventiler er tettet igjen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Drenering

Avvik: Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

- Grunnmur og fundament

Avvik: Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.

- Støttemur

Avvik: Det registreres sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på støttemurer.

- Rom under terreng

Avvik: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og tegn etter borebiller

- Vinduer og dører

Avvik: Det registreres flere punktert glass, sprekk i vindusglass kjeller, råteskader / værslitte karmen og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

- Yttervegger

Avvik: Det registreres stedvis råteskader, store deler av trekledning har slitte overflater og det er stedvis ikke synlig bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Renner og nedløp

Avvik: Det registreres manglende takrenne / nedløpsrør på vindfang mot Nord og sprukket nedløpsrør på vindfang mot Sør.

- Taktekking

Avvik: Taktekking er mest sansynlig fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

- Utstyr på tak

Avvik: Det registreres manglende snøfangere på tak og ikke tilfredstillende stige til feiier.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 28 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i kjellergang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 40 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vindfangdør til stuedør. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjøkkendør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra dør til vegg mot Sør. 30 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, glipper / slittasje i gulv og stedvis knirk.

- Trapp

Avvik: Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, løst neders trinn og åpninger mellom trinn på 17 cm.

- Våtrom: Bad

Avvik: TG-3 pga. Manglende tettesjikt på gulv under baderkar, ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og rundt sluk på gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i servant, drypp lekkasje fra badekar blandebatteri og servant blandebatteri.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Kaldloft har loftsluke i tak på bad 2 etg. Kaldloft er ikke tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst og gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe i 2 etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke som jeg kjenner til men på grunn av boligens alder må det tas høyde for

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

Ja

Beskrivelse: Normalt i henhold til alder

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

Ja

Beskrivelse: Eier har ikke selv bodd i boligen, og kan dermed ikke gi en klar beskrivelse av overnevnte, men viser til boligens alder og generelle tilstand, samt til evt. kommentarer fra takst-rapport.

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

Ja

Beskrivelse: Eier har ikke selv bodd i boligen, og kan dermed ikke gi en klar beskrivelse av overnevnte, men viser til boligens alder og generelle tilstand, samt til evt. kommentarer fra takst-rapport.

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

Ja

Beskrivelse: Eier har ikke selv bodd i boligen, og kan dermed ikke gi en klar beskrivelse av overnevnte, men viser til boligens alder og generelle tilstand, samt til evt. kommentarer fra takst-rapport.

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

Ja

Beskrivelse: Eier har ikke selv bodd i boligen, og kan dermed ikke gi en klar beskrivelse av overnevnte, men viser til boligens alder og generelle tilstand, samt til evt. kommentarer fra takst-rapport.

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

Ja

Beskrivelse: Eier har ikke selv bodd i boligen, og kan dermed ikke gi en klar beskrivelse av overnevnte.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: pga boligens alder er det ikke ferdigattest.

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

Innhold

Kjeller:

BRA-i 60 kvm: Gang m/ trapp og kjellerstue.

TBA 14 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Vindfang, gang m/ trapp, toalettrom, soverom og stue og kjøkken.

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Gang m/ trapp, bad, kontor og kott og 3 soverom.

Standard

Boligen holder en enkel standard og har behov for oppussing og renovering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Kjøkken

Kjøkken med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med dobbel vaskekum, ettgreps blandebatteri og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har komfyr og side-by-side kjøl/frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad

Bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med badekar med forheng og servant.

Toalettrom

Toalettrommet har ingen ventilasjon.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg og spalteventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken.
- Varmesentral: Oppvarming med Fujitsu luft-til-luft varmepumpe plassert i stue,

montert i 2010.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2000 er plassert på gulv i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har skrusikringer. Strømmåler med automatisk måleravlesning ble installert i 2018.

Se mer info under punkt "Byggemåte" for utfyllende informasjon om boligens standard, samt tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.

2014:

- Kjellerdør er fra 2014.

2010:

- Fujitsu luft til luft varmepumpe montert i 2010.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring

Polisenummer

35707662

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 18 753

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 303,00

Abonnement vann: kr 3165,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2202,00

Abonnement kloakk: kr 2171,00

Forbruk kloakk 101-300m2: kr 3476,00
Eiendomsskatt bolig: kr 4080,00
Renovasjonsgebyr: kr 7436,36

Totalt: kr 22833,36

Eiendomsskatt

Kr 4 080

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 639 297

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 557 188

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 352 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:

1130/31/352:

27.11.2025 - Dokumentnr: 1453144 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

23.11.1990 - Dokumentnr: 6734 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gnr. 31 bnr. I festetomt nr. 14 sammenføyd med d.e.

07.08.2023 - Dokumentnr: 835933 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:358
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering for boligområdet Tau Vest (plan-ID 1130201509). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse.

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

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, vist med skravur på plankartet.

Det er planlagt bygging av ny bolig på tomten foran eiendommen. Nybygget er planlagt med 2 etasjer med flatt tak. Konferer med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 290 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 305 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 308 700 (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.

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 på boligen. Selger har også 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger/overtakelse kr 1900,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.825,-. Utleggene omfatter markedsføring, gebyrer og utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

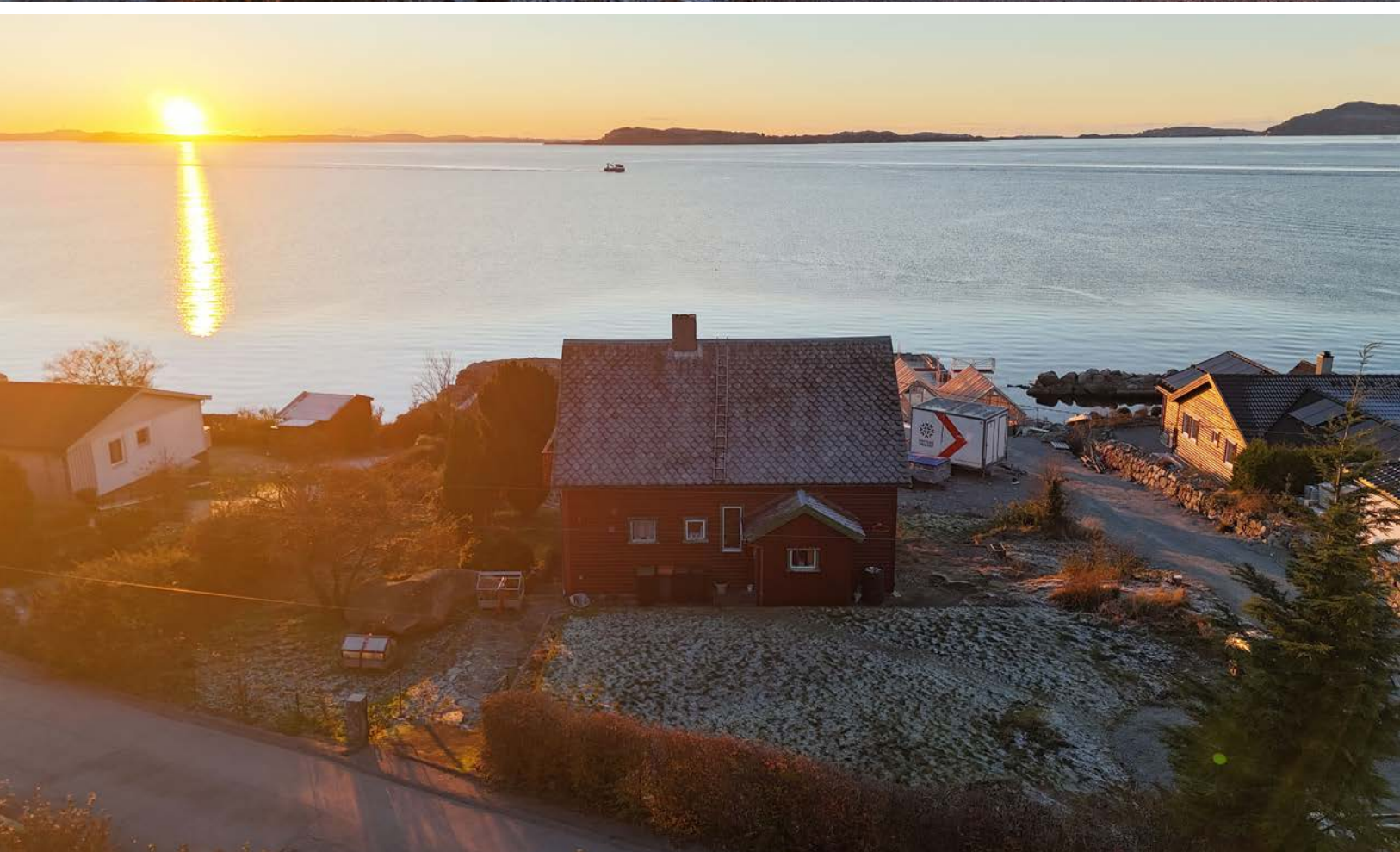
Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.12.2025







Vedlegg

Erikstrandvegen 9 4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 181 m²

BRA-i: 181 m²

Rapportdato: 20.11.2025 (Gyldig til 20.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

12

TG-3

12

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38007>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet, Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold
Grunnmur og fundament	Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.
Støttemur	Det registreres sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på støttemurer.
Rom under terreng	Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og tegn etter borebiller.
Vinduer og dører	Det registreres flere punktert glass, sprekk i vindusglass kjeller, råteskader / værslitte karmen og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Yttervegger	Det registreres stedvis råteskader, store deler av trekledning har slitte overflater og det er stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Renner og nedløp	Det registreres manglende takrenne / nedløpsrør på vindfang mot Nord og sprukket nedløpsrør på vindfang mot Sør.
Taktekking	Taktekking er mest sansynlig fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.
Utstyr på tak	Det registreres manglende snøfangere på tak og ikke tilfredstillende stige til feiler.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på opptil 40 mm. I tillegg til lokale skjevheter, glipper / slittasje i gulv og stedvis knirk.
Trapp	Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, løst neders trinn og åpninger mellom trinn på 17 cm.
Våtrom: Bad	TG-3 pga. Manglende tettesjikt på gulv under baderkar, ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og rundt sluk på gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i servant, drypp lekkasje fra badekar blandebatteri og servant blandebatteri.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverket blir målt til 75 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.
Ildsted/Skorstein	Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres slittasje i overflater og svellinger i benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	Det registreres slittasje i ventilator, men den fungerer.
Toalettrom	Det registreres slittasje / skader i overflater og ingen ventilasjon.
Avløpsrør	Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.
Elektrisk	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Varmesentral	Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk men med avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk og vvb. har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det registreres manglende ventilasjon i vaskekjeller, kjellerboder, toalettrom, kott 2 etg. og utendige ventiler er tettet igjen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Kaldloft har loftsluke i tak på bad 2 etg. Kaldloft er ikke tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst og gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe i 2 etg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er noen avvik fra byggesøkte tegninger til dagens bruk. Der er etablert en balkong mot Sør m/ balkongdør ut fra soverom, vindfang m/ ytterdør mot Øst. 2 etg. er det etablert kontor mot Vest, det ene soverommet 1 etg. brukes i dag som spisestue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det mangler røykvarslere i alle etasjer og brannslukker er utgått på dato. Anbefaler å montere minimum 1 røykvarsler pr. etasje og nytt brannsluknings apparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Berit Ingvaldstad Amdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Erikstrandvegen 9, 4120 Tau**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **31**

Bruksnr: **352**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1958 - I følge Strand kommune**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau i Stad kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, fliser, belegg, laminat og parkett.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 116 ltr. varmtvannsbereder.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner.

Sammendrag.

Eiendommen er i veldig dårlig stand og totalrenovering må påberegnes. Det registreres store slittasjer / bruksmerker i overflater, innerdører tar i karm / gulv og løst gulvbelegg / tapet.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	60	60	0	0	14
1. etasje	71	71	0	0	7
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	181	181	0	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	50	5
Totalt m²	55	50	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	60	29	31	Gang m/ trapp og kjellerstue.	Bod mot Nordøst på 3 kvm. Bod mot Nordvest på 4 kvm. Vaske / grov kjeller på 12 kvm. og verksted / lager på 12 kvm.
1. etasje	71	71	0	Vindfang, gang m/ trapp, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.	
2. etasje	50	50	0	Gang m/ trapp, bad, kontor, kott og 3 soverom.	
Totalt m²	181	150	31		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 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).

Takhøyde kjeller, målt i kjellerstue 2,06 mtr. 1 etg. målt i stue 2,36 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 mtr.

Kott inngår som p-rom for 2 etg. pga. takhøyde og største del av rommene er ikke målbare.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.

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

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte drenering, etablere grunnmursplast med klemlist og etablere fall på terrenget ut fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. For å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rive støttemurer og bygge opp nye med rekkverk det høyden er over 50 cm.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og tegn etter borebiller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales også ytterligere undersøkelser om borebiller er aktive, eller om dette er gamle forhold.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vestvest vendt terrasse på 14 kvm. Belagt med terrassebord i hage. Vestvendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue. Sørvendt balkong med utgang via balkongdør fra soverom 2 etg. Denne balkongen er ikke målt opp eller tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst. Balkongdøren på befaringstidspunktet var tapet og stroppet igjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting Rekkverket blir målt til 75 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
TG-2	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellerdør er fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja



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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres flere punktert glass, sprekk i vindusglass kjeller, råteskader / værslitte karmen og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ut samtlige vinduer / dører pga. alder og tilstand.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres stedvis råteskader, store deler av trekledning har slitte overflater og det er stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte kledning på hele huset, utbedre lufting / musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Kaldloft har loftsluke i tak på bad 2 etg. Kaldloft er ikke tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst og gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe i 2 etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Det registreres manglende takrenne / nedløpsrør på vindfang mot Nord og sprukket nedløpsrør på vindfang mot Sør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte alle takrenner og nedløperør i sammenheng med utskiftning av takteking.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon ved inspeksjon av kaldloft og bytting av takteking.	

6.11 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Taktekking er mest sannsynlig fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte taktekking.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det registreres manglende snøfangere på tak og ikke tilfredstillende stige til feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere på tak og ny stige til feier i sammenheng med byteing av taktekking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 28 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i kjellergang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 40 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vindfangdør til stuedør. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjøkkendør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra dør til vegg mot Sør. 30 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, glipper / slittasje i gulv og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.14 Ildsted/Skorstein

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

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandeblender, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr og side by side kjøll / fryseskap.	
Det registreres slitasje i overflater og svellinger i benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å oppgradere kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det registreres slitasje i ventilator, men den fungerer.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler å bytte ut ventilator i sammenheng med oppgradering av kjøkken.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er noen avvik fra byggesøkte tegninger til dagens bruk. Der er etablert en balkong mot Sør m/ balkongdør ut fra soverom, vindfang m/ ytterdør mot Øst. 2 etg. er det etablert kontor mot Vest, det ene soverommet 1 etg. brukes i dag som spisestue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere i alle etasjer og brannslukker er utgått på dato. Anbefaler å montere minimum 1 røykvarsler pr. etasje og nytt brannsluknings apparat.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres slittasje / skader i overflater og ingen ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å oppgradere toalettrom og montere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 1 etg. til 2 etg. og en åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, løst neders trinn og åpninger mellom trinn på 17 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere rekkverk i kjellertrapp, feste løst neders trinn og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å skifte hovedstoppekran, ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Elektrisk

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2010.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service på varmepumpe.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

116 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk men med avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk og vvb. har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres manglende ventilasjon i vaskekjeller, kjellerboder, toalettrom, kott 2 etg. og utendige ventiler er tettet igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere ventil i yttervegg der det mangler ventilasjon og fjerne tetting i utvendige ventiler.

6.25 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er etablert badekar m/ forheng og servant.

TG-3 pga. Manglende tettesjikt på gulv under badekar, ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og rundt sluk på gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i servant, drypp lekkasje fra badekar blandebatteri og servant blandebatteri.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderoms møbler.

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250216	

Selger 1 navn
Anne Berit Ingvaldstad Amdal

Gateadresse	
Erikstrandvegen 9	

Poststed	Postnr
TAU	4120

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250216

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke som jeg kjenner til men på grunn av boligens alder må det tas høyde for

Initialer selger: ABIA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250216

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

pga boligens alder er det ikke ferdigattest.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250216

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250216

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Berit Amdal	36ac180f16cecd1357d24d 55b9fbe0bad0554715	15.12.2025 10:59:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250216

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

MÅLSETJING AV VEG-
GENE GJELD BINDINGS-
VERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VIND-
RUE ER UTVENDIG KRAM
ETRSJEHØGDI I SNITT
ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTINGHØGDI ER FRÅ FERDIG
GOLV TIL UNDERKANT KRAM.



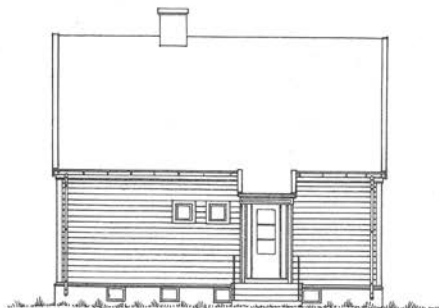
SØRFASADE

DISSE TEIKNINGANE
HØYRER TIL EIN SERIE
TYPEIKNINGAR SOM
ER TEIKNAR ETTER OPP-
DRAG AV NOREGS SMÅ-
BRUK OG BUSTADBANK.
PÅ GRUNN AV EI SER-
SKILD LØYVING VERT
ARBEIDSTEIKNINGANE
JELDE FOR KR. 35,00,
OG DENNE PRISEN GJELD
UTAN OMSYN TIL OM DET
SKAL TAKAST LÅN I
BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE KAN
IKKE BRUKAST AV
ANDRE ENN KJØPEREN.



AUSTFASADE

BYGGERE
EIGEDOM
ADRESSE



NORDFASADE



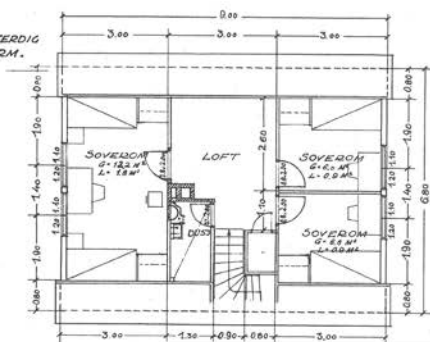
VESTFASADE

J. nr. 606/57. Saksnummer 14/11-57.
STATENS, DISTRIKTSARKIVET
FOR ROGALAND
Laudi h. h. h. h. h.

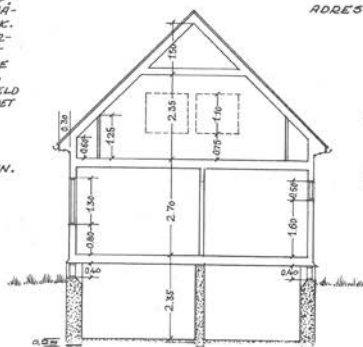
31/352

TYPE 22 +.
BLAD NR. 2.
FASADAR M. 1:100
TEIKNAR AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIRECTORATET,
BOLIGKONTORET, OSLO, 25-4-1951.

MÅLSETJING AV VEG-
GENE GJELD BINDINGS-
VERK OG MUR, UTAN PUSS,
MÅL PÅ DØRAR OG VIND-
AUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT
ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ
GOLV TIL UNDERKANT K

PLAN AV 2^{DE} HØGDI

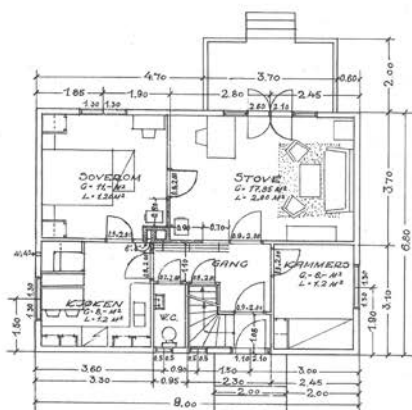
DJØSE TEIKNINGANE
HØYRER TIL EIN SERIE
TYPETEIKNINGAR SOM
ER TEIKNAR ETTER OPP-
DRAG AV NOREGS SMÅ-
BRUK OG BUSTROBANK.
PÅ GRUNN AV EI SJÆR-
SKILD LØYVING VERT
ARBEIDSTEIKNINGANE
SELDE FOR KR. 35,00,
OG DENNE PRISEN GJELD
UTAN OMSVN TIL OM DET
SKAL TAKAST LÅN I
BUSTROBANKEN.
TEIKNINGANE KAN
IKKJE BRUKAST AV
ANDRE ENN KJØPAREN.



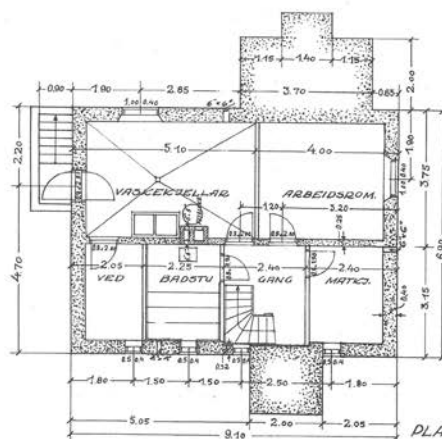
SNITT

BYGGERRE
EIGEDOM
ADRESSE

J.nr. 666/57 Stavanger 14/11-57.
STATENS DISTRIKTSARKIVTENT
FOR ROGALAND
Kandi Siv Thang



PLAN AV 1^{STE} HØGDI.



PLAN AV KJELLAR

TYPE 22+.

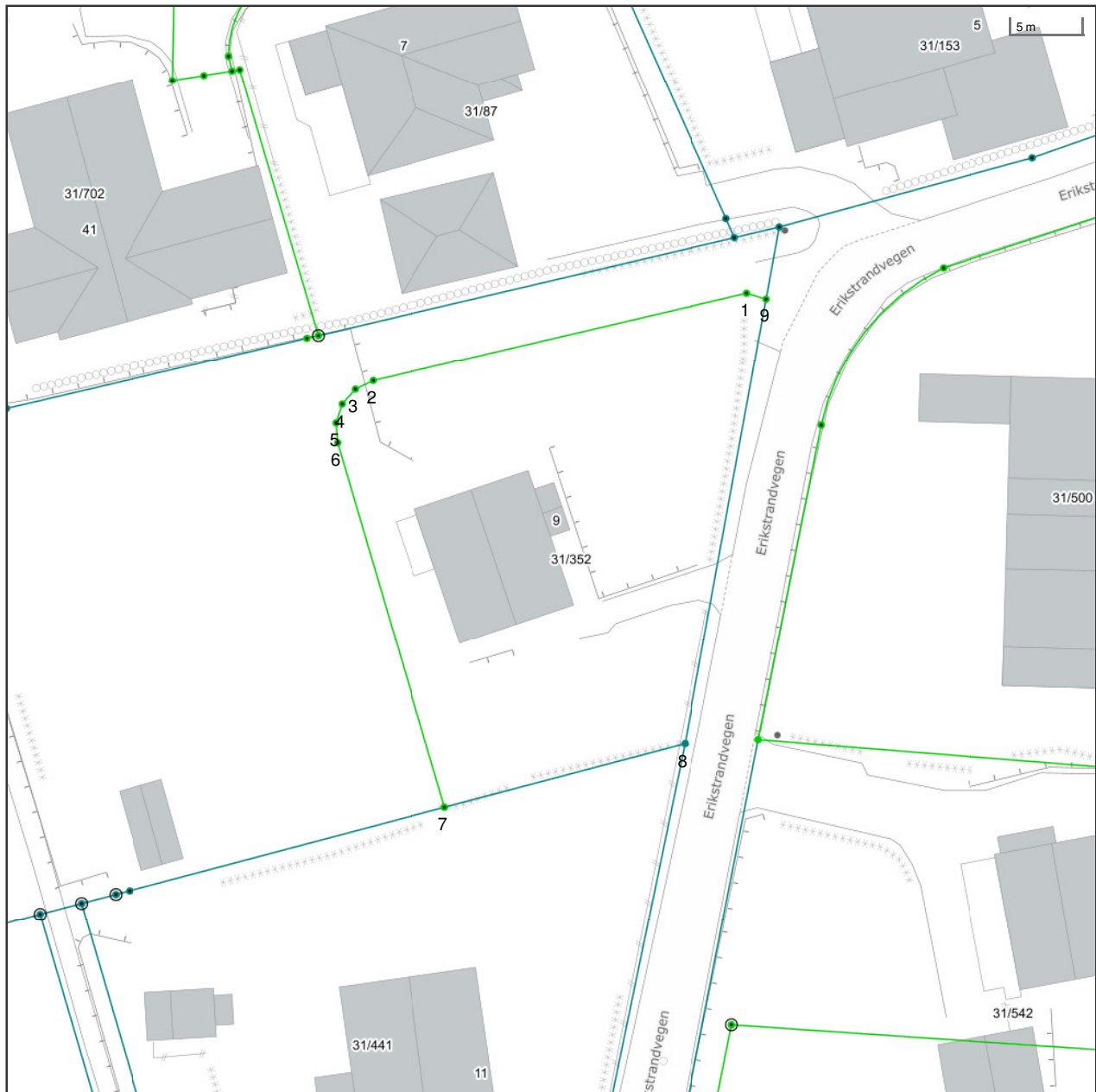
BLAD NR. 1.

PLANAR OG SNITT, M. 1:100

TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET, OSLO. 25-4-1951



Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/352//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

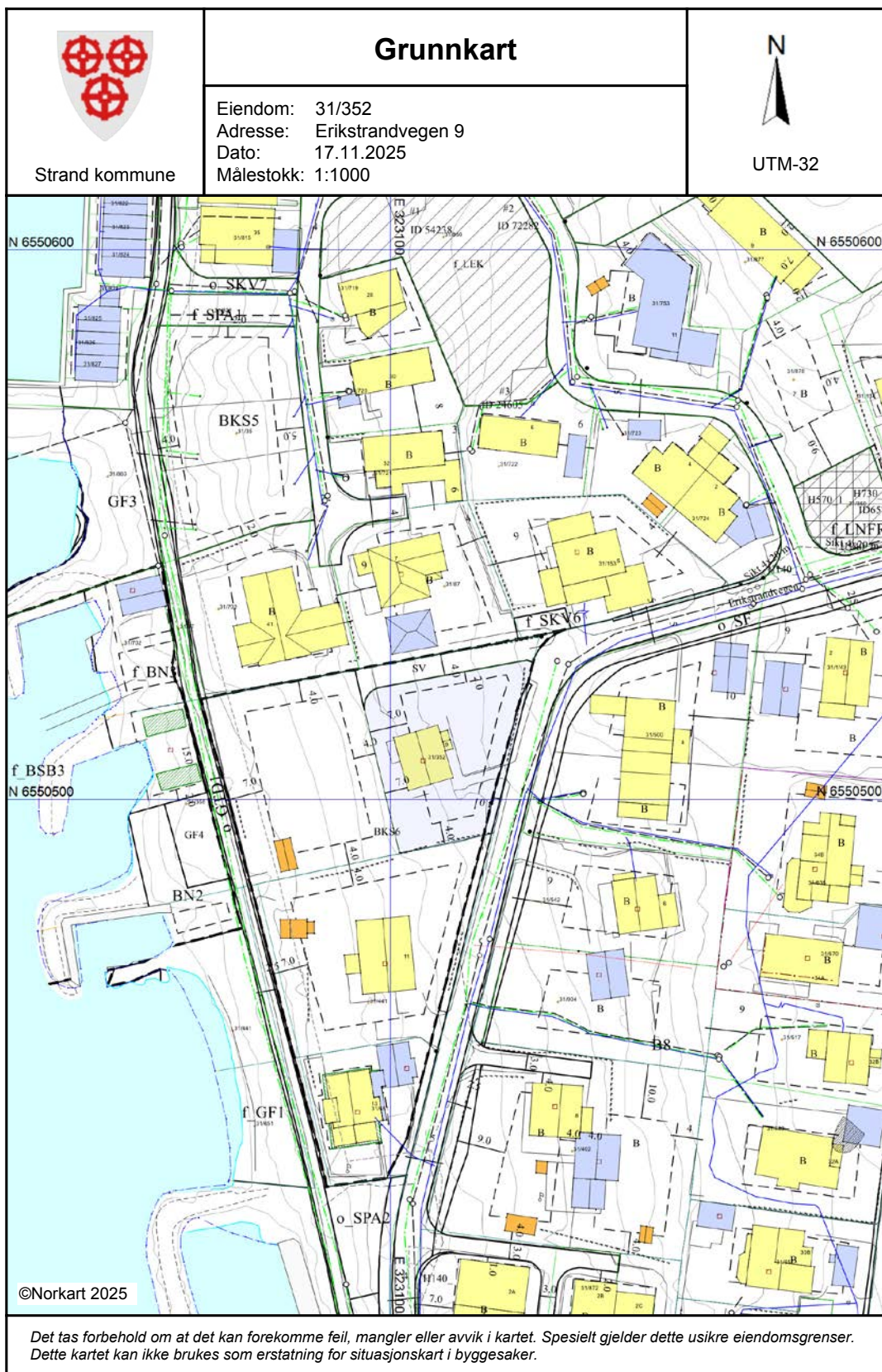
Areal	744,20 m ²	Arealmerkna					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550507,23	Øst	323106,66	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550525,359985	323124,599976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
2	6550520,400024	323098,01001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,05	
3	6550519,849976	323096,723999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
4	6550518,846008	323095,751953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
5	6550517,538025	323095,253052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
6	6550516,140015	323095,310059	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
7	6550490,186005	323101,675049	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,72	
8	6550493,86	323118,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,49	
9	6550524,875	323125,956055	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,84	



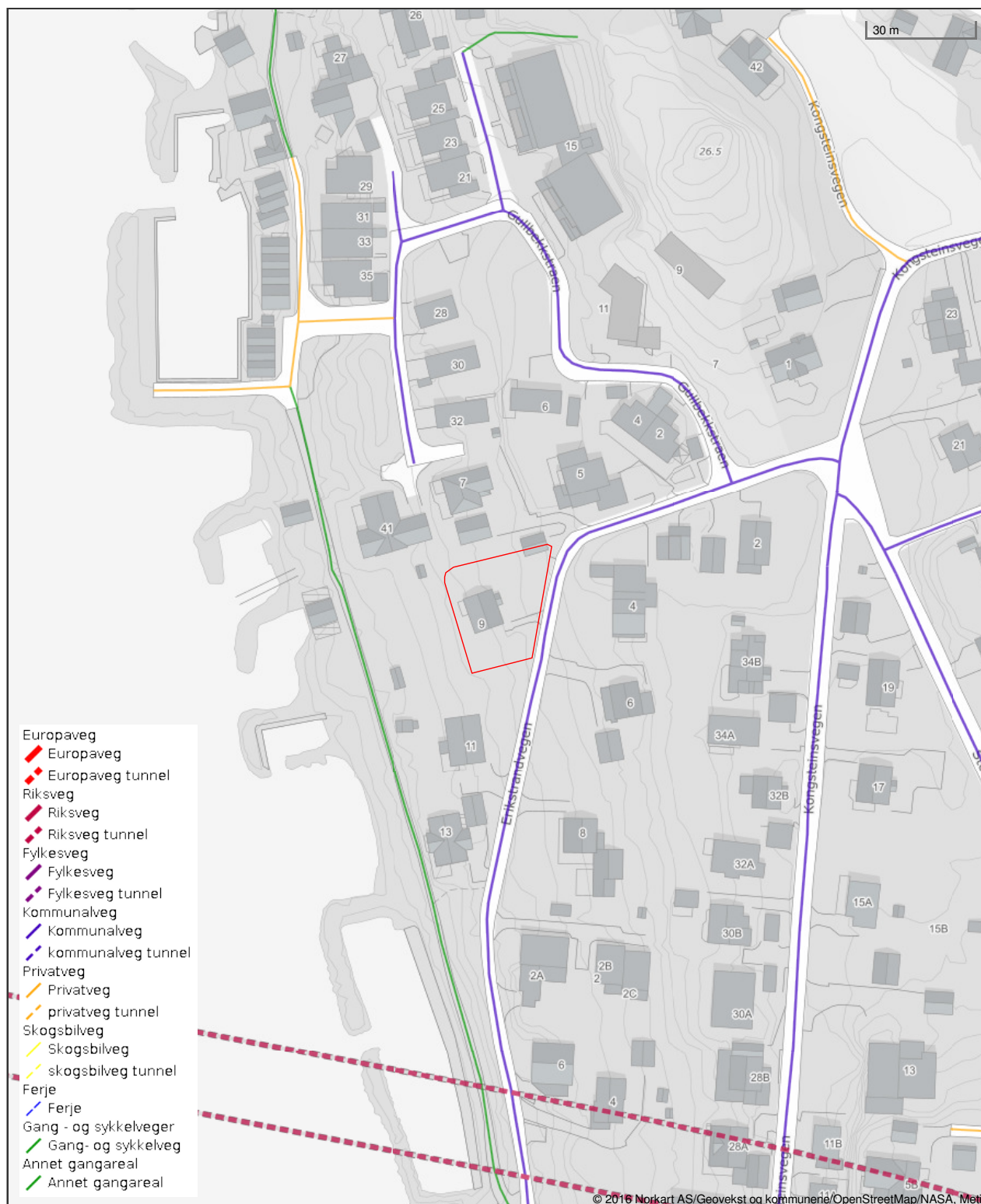
Tegnforklaring

Matrikkel Bygning		Abc	Påskrift feltnavn
	Bygning, Boligbygg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bygning, Boligbygg	Abc	Påskrift bredde
	Bygning, Andre bygg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006			Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
	Strandlinje sjø		Friområde
Bygninger		Ledningsnett	
	Bygningsdelelinje		Kumlokk
	Taksprang Bunn	Kyst	
	Takriss		Havflate
	Trapp inntil bygg, kant		Kystkontur
	Veranda	Eiendomsinformasjon	
	Bygningslinje	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Taksprang	Annen naturinformasjon	
	Mønelinje		Hekk
Reguleringsplan PBL 2008			Stein
	Sikringsone - Frisikt	Bygningsmessige anlegg	
	Sikringsonegrense		Grunnriss/Hjelpelinje
	Angitthensyngrense		Flaggstang
	Båndlegging grense nåværende		Kai/Brygge
	Bestemmelsegrense		Kai/Brygge kant
	Boligbebyggelse		Lodrett forstøtningsmur
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		Slipp/Krangang
	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Adresser	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Abc	Adressepunkttekst
	Uthus/naust/badehus	Vegsituasjon	
	Lekeplass		Annet vegareal
	Veg		Autoværn
	Kjøreveg		Vegdekkekant i tunnell
	Fortau		Vegdekkekant
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Turveg		
	Friområde		
	Naturformål		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Båndlegging etter lov om kulturminner		
	Bestemmelseområde		
TraktorvegSti			
	Sti		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Bygningsendring		
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006			
	Byggegrense		
	Frisiktslinje		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Frisiktslinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		





Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/352//



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.

Nabolagsprofil

Erikstrandvegen 9 - Nabolaget Tau - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsakrossen Linje 101, 130, 140	5 min 0.4 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	13 min 1.2 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 103 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Pizzabakeren Tau	15 min
Tau-R13 (Handelsparken)	15 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

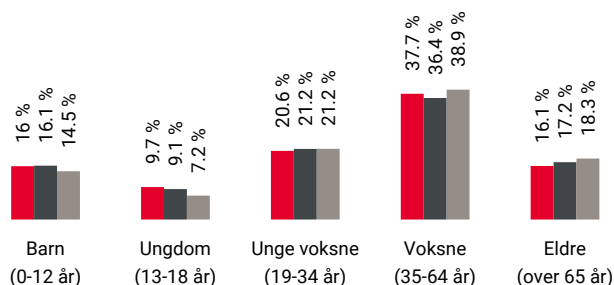
Godt vennskap 72/100



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	10 min 0.8 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	15 min 1.3 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	7 min
Coop Extra Tau Post i butikk	15 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



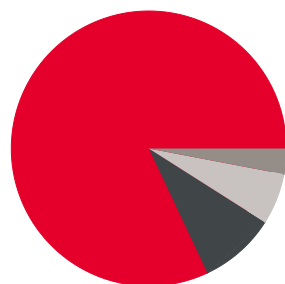
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽	Håbakkvegen	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Rødlandsmyra	11 min	🚶
	Fotball	1 km	
🚴	Akilles Treningssenter	13 min	🚗
🚴	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

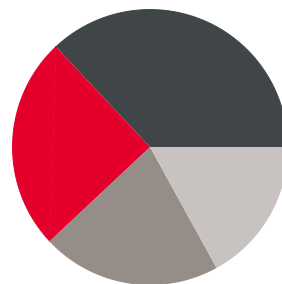
13 min 🚗



Apotek 1 Tau

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



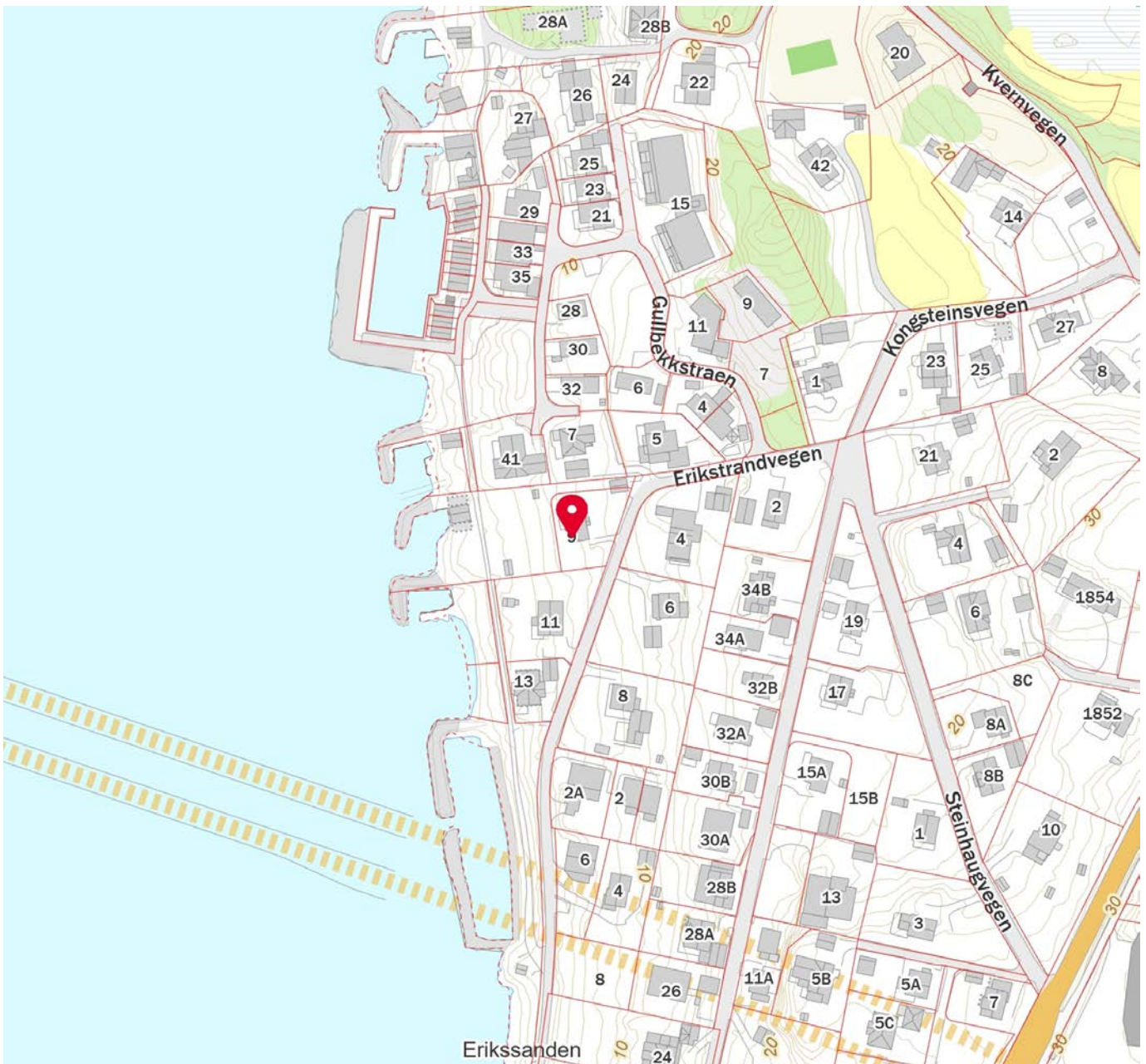
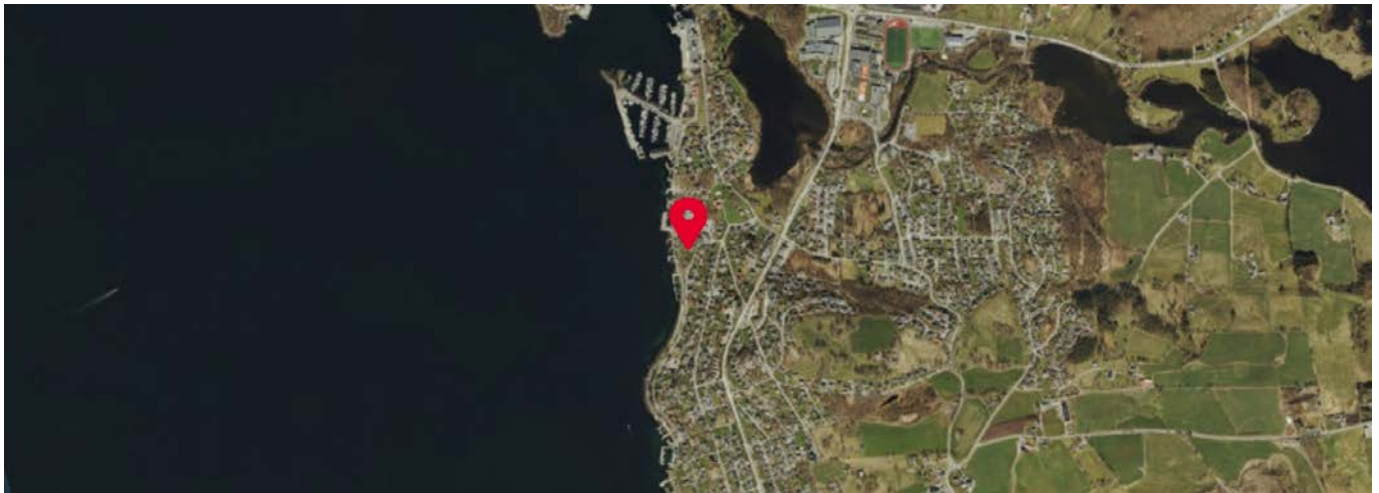
0%

43%

Tau
Tau
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Erikstrandvegen 9
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre